

GHB REIC

“Beyond Housing Bank Property Reset 2026

ตลาดเปลี่ยน•คนซื้อเปลี่ยน•โอกาสเปลี่ยน ”

ปีที่
10 | ฉบับที่
37

73rd
ANNIVERSARY
Beyond Housing Bank



สอ
G H BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์



www.ghbank.co.th

REIC
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center



www.reic.or.th

04 73 ปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์
Beyond Housing Bank

16 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
มือสองทั่วประเทศ
ไตรมาส 2 ปี 2569

36 G H Bank NPA
ทางเลือกใหม่
ของคนอยากมีบ้าน

เงินฝาก

G H BANK Beyond Savings

มั่นคงทุกการออม เพื่อเกษียณมั่งคั่ง

รับดอกเบี้ยสูง

1.30% ต่อปี

รับดอกเบี้ยรายเดือน

ระยะเวลาฝาก 33 เดือน

รับฝาก ตั้งแต่ วันที่ 15 ตุลาคม - 15 พฤศจิกายน 2569

เปิดบัญชีขั้นต่ำ 10,000 บาท

หมายเหตุ :

- หากมีการถอนเงินฝากก่อนครบกำหนดการจ่ายดอกเบี้ยระยะเวลา 33 เดือน ให้ถือเป็นกรณีการปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์นี้ โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยเป็นรายวันตามยอดเงินฝากคงเหลือ นับจากวันที่เปิดบัญชีจนถึงวันที่ปิดบัญชีในอัตราดอกเบี้ย 0.25% ต่อปี ทั้งนี้ หากดอกเบี้ยที่จ่ายไว้ในอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก G H BANK Beyond Savings มากกว่าดอกเบี้ยที่ควรได้รับจริงธนาคารจะหักส่วนที่เกินไปจากเงินต้นคงเหลือในบัญชีผู้ฝาก
- กรณีครบกำหนดการฝาก ครบกำหนดวันเดียวกันทั้งยอดเปิดบัญชีและยอดฝากเพิ่ม โดยวันครบกำหนดนับจากวันที่ลูกค้าเปิดบัญชีครั้งแรก หากลูกค้าไม่มีการปิดบัญชีธนาคาร จะต่ออายุเงินฝาก G H BANK Beyond Savings อัตโนมัติ โดยได้รับอัตราดอกเบี้ยตามประกาศอัตราดอกเบี้ยเงินฝาก G H BANK Beyond Savings ของธนาคาร
- เปิดบัญชีเฉพาะสาขา/ เคา์เตอร์ธนาคารเท่านั้น
- ธนาคารขอสงวนสิทธิ์ที่ปิดบริการรับฝากเงินตามโครงการนี้ก่อนเวลาที่กำหนดไว้
- บุคคลธรรมดาดอกเบี้ยเงินฝากได้รับการยกเว้นภาษี • เงื่อนไขอื่นเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

สแกนเลย



ข้อมูล ณ วันที่ 25 กันยายน 2569

CONTENTS

เจ้าทอง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่ปรึกษา

ดร.มัทธมน อัมพรพิสิฏฐ์

บรรณาธิการ

นายมานะ นิมิตรวานิช

กองบรรณาธิการ

นายวชิรณัฐ ช้างกู

นางสาวสิริเพ็ญ ลีรัตนกมล

นายวันชาติ จิตเรณูวงศ์

นางธิดารัตน์ มีคาระเศรษฐ์

นางอรพรรณ สอทอง

นางสาวนันทิภา นาคสุบรรณ

นายวิชุด แซ่ว่อง

นางสาวปิยฉัตร หอระตะ

นางสาวสุคนธ์กัญญา วาตา

นางสาวสุภาพร สร้อยศรี

นางสาวกัญกร บุรณัฏฐ์

นายปรกรณ์ น้ารุ่งศรี

นายอภิเดช ประทีนศรี

ฝ่ายบริการสมาชิก

นางสาววรารักษ์ บุญเจริญ

ที่ตั้งสำนักงาน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำนักงานใหญ่ อาคาร 2 ชั้น 18

เลขที่ 63 ถนนพระราม 9

เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 0 2202 1768

โทรสาร : 0 2643 1251

สนับสนุนการจัดพิมพ์

และเผยแพร่ข่าวสาร

ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โทรศัพท์ : 0 2643 2016

ISSN 2586-8934

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลไปปรากฏในวารสารฉบับนี้

ไปใช้งานหรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียง

บางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง

“ธนาคารอาคารสงเคราะห์”

เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏใน

วารสารฉบับนี้ ได้รับมาจากแหล่งข้อมูล

ที่น่าเชื่อถือได้หรือจากการประมวลผล

ที่เชื่อถือได้ กองบรรณาธิการได้ตรวจสอบ

จนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว

แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ไม่สามารถยืนยันความถูกต้อง

หรือความเป็นจริง

และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหาย

ที่เกิดขึ้นไม่ทางใดก็ใด จากการนำข้อมูล

ผู้นำข้อมูลไปใช้ผิดวิธีหรือการขาด

และตรวจสอบความถูกต้อง



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
มีบริการข้อมูลด้านต่าง ๆ ดังนี้



วารสารของศูนย์สังหาริมทรัพย์ โดย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 37 ได้รับการรับรองเครื่องหมายคาร์บอนฟุตพริ้นท์
ของผลิตภัณฑ์ โดยมีค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 997 กรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อเล่ม (gCO₂e) และได้
ชดเชยจนเป็นศูนย์ จึงได้รับเครื่องหมายคาร์บอนนิวทรัล จากองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน)
สะท้อนการดำเนินงานด้วยจิตสำนึกที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

02 VIEWPOINT

04

COVER STORY

04 EDITORIAL

73 ปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.)
Beyond Housing Bank

08

SPECIAL FEATURES

08 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569

16 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2569

32 ทิศทางอสังหาฯ

และอินเทอร์เน็ตคนอยากมีบ้าน

36 G H Bank NPA

ทางเลือกใหม่ของคนอยากมีบ้าน

46

REAL ESTATE INFORMATION

44 HIGHLIGHTS

ดัชนีสำคัญ ไตรมาส 2 ปี 2569

48 กิจกรรม

54 HIGHLIGHT DATA

สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 2 ปี 2569



1

สมาชิกผู้ใช้ข้อมูลบน www.reic.or.th

ข้อมูลสถิติในด้านต่างๆ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์
ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใบอนุญาต
ก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถดาวน์โหลดข้อมูล
ไฟล์ Excel บนเว็บไซต์อัตราค่าสมาชิก 20,000 บาท / ปี

2

สมาชิกรายงานโครงการเปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล (รายเดือน)

รายงานสรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรร
ที่เปิดขายในแต่ละเดือน โดยจัดส่งรายงานให้สมาชิก
ทุกเดือน อัตราค่าสมาชิก 25,000 บาท / ปี

3

บริการจัดทำข้อมูล ตามความต้องการของลูกค้า

สามารถกำหนดครีมีพื้นที่ที่สนใจให้ทางศูนย์ข้อมูลฯ
จัดทำข้อมูลนำไปใช้งานด้านการวางแผนเพื่อการลงทุน



“

รอส. มุ่งยกระดับบทบาทองค์กรสู่การเป็น
Beyond Housing Bank

โดยขยายบทบาทจากการเป็นผู้ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย
สู่การดูแลและสนับสนุนลูกค้าอย่างครบวงจร
ทุกช่วงเวลาของการมีบ้าน

”

ดร.มัทธนะ อัมพรพิสิฏฐ์
กรรมการผู้จัดการ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

VIEWPOINT

FROM G H BANK PRESIDENT AND CHAIRMAN OF THE REIC EXECUTIVE COMMITTEES

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในฐานะสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ มีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนนโยบายของรัฐบาลและกระทรวงการคลัง เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนชาวไทย โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง สามารถเข้าถึงสินเชื่ที่อยู่อาศัย และมีบ้านเป็นของตนเองอย่างเหมาะสมตามอัตภาพ ตลอดจนสร้างความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย ลดความเหลื่อมล้ำทางสังคม และยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนอย่างยั่งยืน

ในปี 2569 ธอส. ยังคงมุ่งมั่นดำเนินการกิจหลักในการสนับสนุนสินเชื่อที่อยู่อาศัย โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี (สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2569) ธอส. สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ 186,476 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 75.56 ของเป้าหมายทั้งปี และคาดว่าจะสามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ 246,795 ล้านบาท ขณะเดียวกัน ธอส. ยังให้ความสำคัญกับการรักษาความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัยของลูกค้า ผ่านมาตรการช่วยเหลือและประนอมหนี้กว่า 1 ล้านบัญชี เพื่อบรรเทาภาระทางการเงินและสนับสนุนให้ลูกค้าสามารถกลับมาชำระหนี้ได้ตามปกติ รวมถึงทยอยปิดบัญชีได้ในระยะยาว นอกจากนี้ ธอส. ยังเดินหน้าสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจสีเขียว ผ่านผลิตภัณฑ์สินเชื่อ Green Loan อาทิ สินเชื่อ Solar Rooftop และสินเชื่อบ้านประหยัดพลังงาน เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด ลดภาระค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน และสนับสนุนการอยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

ธอส. มุ่งยกระดับบทบาทองค์กรสู่การเป็น “Beyond Housing Bank” โดยขยายบทบาทจากการเป็นผู้ให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัย สู่การดูแลและสนับสนุนลูกค้าอย่างครบวงจรทุกช่วงเวลาของการมีบ้าน ตั้งแต่การเตรียมความพร้อมก่อนมีบ้าน การเสริมสร้างความรู้ทางการเงิน (Financial Literacy) การเลือกซื้อที่อยู่อาศัย การดูแลและปรับปรุงบ้าน ตลอดจนการให้บริการระหว่างการผ่อนชำระหนี้ พร้อมมาตรการช่วยเหลือที่เหมาะสมเพื่อรักษาความมั่นคงด้านที่อยู่อาศัย รวมถึงการเปลี่ยนบ้านและการส่งต่อบ้านสู่คนรุ่นถัดไป เพื่อให้ลูกค้าได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่องในทุกช่วงของชีวิต

เพื่อขับเคลื่อนแนวคิดดังกล่าวให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม ธอส. ได้กำหนดทิศทางเชิงยุทธศาสตร์ในการก้าวสู่ การเป็น “ศูนย์กลางระบบนิเวศด้านที่อยู่อาศัย” (Center of Housing Ecosystem) โดยมุ่งเชื่อมโยงลูกค้าผู้ประกอบการ และภาคส่วนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเข้าด้วยกันพร้อมนำเทคโนโลยีดิจิทัล ข้อมูล (Data) และปัญญาประดิษฐ์ (AI) มาใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงลึก เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ บริการ และข้อเสนอ

ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละรายได้อย่างเฉพาะเจาะจง (Hyper-Personalization) อันจะช่วยยกระดับประสิทธิภาพการใช้บริการ เพิ่มประสิทธิภาพในการเข้าถึงบริการทางการเงิน และสนับสนุนให้ลูกค้ามีคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน

ในด้านการพัฒนานวัตกรรม ธอส. ได้ริเริ่มพัฒนา “B-YOND” ซึ่งเป็น AI Agent เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพกระบวนการพิจารณาและอนุมัติสินเชื่อ โดยเฉพาะการวิเคราะห์และประมวลผลเอกสารด้านรายได้ ช่วยลดขั้นตอนการดำเนินงานและเพิ่มความรวดเร็วในการให้บริการ พร้อมทั้งขยายโอกาสการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้แก่กลุ่มประชาชนที่ยังไม่สามารถเข้าถึงบริการทางการเงิน (Unserved) และกลุ่มที่ยังได้รับบริการทางการเงินไม่เพียงพอ (Underserved) โดยเฉพาะผู้ประกอบการอาชีพอิสระ อาทิ ไรเดอร์ แคดดี้ และอินฟลูเอนเซอร์ ซึ่งอาจไม่มีเอกสารแสดงรายได้ตามรูปแบบทั่วไป เพื่อส่งเสริมการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างทั่วถึงและเท่าเทียม และผลักดันแนวคิด “Inclusive Housing” ให้เกิดผลอย่างเป็นรูปธรรม

จากสถานการณ์ฝนตกหนักถึงหนักมากในหลายพื้นที่ทั่วประเทศตั้งแต่ปลายเดือนกันยายน 2569 เป็นต้นมา ซึ่งส่งผลให้เกิด น้ำท่วมฉับพลัน และสร้างความเดือดร้อนแก่ประชาชน รวมถึงลูกค้า ธอส. ธนาคารจึงได้เร่งออก 7 มาตรการช่วยเหลือผู้ประสบภัย ครอบคลุมการพักชำระหนี้ การลดเงินงวดผ่อนชำระ การปรับลดอัตราดอกเบี้ย และการเร่งรัดการจ่ายค่าสินไหมทดแทน เพื่อบรรเทาภาระทางการเงิน เยียวยาความเสียหาย และช่วยให้ลูกค้าสามารถฟื้นฟูความเป็นอยู่และกลับมาดำเนินชีวิตได้ตามปกติโดยเร็ว สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของ ธอส. ในการเคียงข้างและดูแลลูกค้าในทุกสถานการณ์

ในโอกาสครบรอบ 73 ปีแห่งการสถาปนา ธอส. เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2569 ธนาคารยังคงมุ่งมั่นสานต่อภารกิจในการสร้างโอกาสให้คนไทยมีบ้านเป็นของตนเอง ควบคู่กับการทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญของภาครัฐในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจผ่าน ภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ทั้งอุตสาหกรรมวัสดุก่อสร้าง ภาคแรงงาน และภาคบริการ ตลอดระยะเวลา 73 ปีที่ผ่านมา ธอส. ได้สนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองแล้วกว่า 4.9 ล้านครอบครัว พร้อมยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชนกลุ่มเปราะบางและผู้ด้อยโอกาสกว่า 57,000 ราย โดย ธอส. จะยังคงเดินหน้าสร้างโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัย ลดความเหลื่อมล้ำ และส่งเสริมความมั่นคงในการดำรงชีวิต เพื่อวางรากฐานสำคัญของการพัฒนาเศรษฐกิจ สังคม และประเทศอย่างยั่งยืน



Beyond Housing Bank

พัฒนาทุกผลิตภัณฑ์และบริการ
เพื่อทุกช่วงเวลาในการมีบ้านของคนไทย

73 ปี

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)
Beyond Housing Bank

ตอกย้ำบทบาทสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐในการเคียงข้างและตอบแทนความไว้วางใจของคนที่ยากมีบ้าน พร้อมเดินหน้าขับเคลื่อนเศรษฐกิจและภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอย่างต่อเนื่อง ผ่านการยกระดับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ทางการเงินและให้บริการด้วยเทคโนโลยี DATA และ AI เพื่อตอบโจทย์ทุกกลุ่มเป้าหมายอย่างครบวงจร ประกอบด้วย

“สินเชื่อ ธอส. 73 ปี Beyond” เพื่อขอบคุณลูกค้า และสนับสนุนให้ประชาชน

อัตราดอกเบี้ยพิเศษ

เริ่มต้นเพียง **0.73%** ต่อปี

ระยะเวลากู้ยืมสูงสุด 40 ปี

เพียงล้านละ **2,500**
บาทต่อเดือนเท่านั้น

ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น ครอบคลุมทุกวัตถุประสงค์การกู้ อัตราดอกเบี้ยพิเศษเริ่มต้นเพียง 0.73% ต่อปี ระยะเวลาการกู้ยืมสูงสุดถึง 40 ปี ผ่อนสบายๆ เพียงล้านละ 2,500 บาทต่อเดือนเท่านั้น

ขณะเดียวกัน ธอส. ยังได้ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายด้วยการคิดค่าประเมินราคาหลักประกันในอัตราพิเศษ พร้อมฟรีค่าจดทะเบียนจำนอง 1% สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท และฟรีค่าประเมินราคาสำหรับลูกค้ารีไฟแนนซ์ที่ยื่นกู้ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2569 อีกด้วย ซึ่งมีลูกค้าให้ความสนใจขอสินเชื่อเป็นจำนวนมาก

ราคาหลักประกันในอัตราพิเศษ

พร้อมฟรีค่าจดทะเบียนจำนอง **1%**

สูงสุดไม่เกิน **200,000** บาท

และฟรีค่าประเมินราคาสำหรับลูกค้า
รีไฟแนนซ์ที่ยื่นกู้ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2569

ลุ้นรางวัลใหญ่ รับดอกเบี้ยทุกเดือน



ไม่เพียงแค่นำสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น ธอส. จัดสรรรอบวงเงิน 60,000 ล้านบาท เปิดตัว “สลากออมทรัพย์ ธอส. 73 ปี Beyond” ราคาหน่วยละ 1 ล้านบาท อายุสลาก 2 ปี รับดอกเบี้ยหน้าสลาก 1.20% ต่อปี พร้อมรับผลตอบแทนเป็นรายเดือนเข้าบัญชีออมทรัพย์ทุกเดือน และลุ้นรางวัลใหญ่ทุกงวดตลอด 24 เดือน ทั้งรางวัลที่ 1 มูลค่า 3 ล้านบาท รางวัลที่ 2 รางวัลละ 20,000 บาท และรางวัลเลขท้าย 1 ตัว ซึ่งได้รับเสียงตอบรับและความสนใจเป็นจำนวนมาก

เอกสิทธิ์พิเศษ G H BANK CROWN กับเงินฝากออมทรัพย์เจ้าสัว

อีกทั้งมอบเอกสิทธิ์พิเศษสำหรับกลุ่มลูกค้า G H BANK CROWN กับเงินฝากออมทรัพย์เจ้าสัว ที่ให้อัตราดอกเบี้ยสูงถึง 1.25% ต่อปี สำหรับยอดเงินฝากตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป พร้อมรับบัตรเติมน้ำมัน (E-Voucher) มูลค่าสูงสุด 500 บาทต่อท่าน สำหรับผู้ที่เปิดบัญชี และฝากเพิ่มในช่วงวันที่ 23 - 25 กันยายน 2569 ที่ผ่านมา

อัตราดอกเบี้ย
สูงถึง **1.25%** ต่อปี
สำหรับยอดเงินฝากตั้งแต่
5 ล้านบาทขึ้นไป



บ้านมือสอง รอส. ที่จัดประมูลลงครบรอบ 73 ปี

บ้านมือสอง รอส. ที่จัดประมูลลงครบรอบ 73 ปี เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2569 จำนวนกว่า 13,000 รายการทั่วประเทศ ลดราคาสูงสุด 50% ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ที่ดินเปล่า และคอนโดมิเนียม ซึ่งสามารถใช้โปรโมชั่นผลิตภัณฑ์สินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษ 0% นานสูงสุด 2 ปี พิเศษ! ผู้ชนะการประมูลในราคาปิดสูงสุดจำนวน 73 รายการ รับฟรีอุปกรณ์ไฟฟ้า โดยได้รับความสนใจเข้าร่วมประมูลเป็นจำนวนมาก ทำให้สามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้ 839 รายการ คิดเป็นมูลค่ารวม 903 ล้านบาท



จำนวนกว่า
13,000
รายการทั่วประเทศ
ลด
สูงสุด **50%**

โครงการ 73 ปี รอส. ชำระดีมีคืน

โครงการ 73 ปี รอส. ชำระดีมีคืน ตอบแทนลูกค้ารายย่อยที่มีประวัติการผ่อนชำระดีต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 10 ปี และมีประวัติผ่อนชำระดีย้อนหลัง 48 เดือนติดต่อกัน (นับถึงเดือนสิงหาคม 2569) โดยได้รับเงินคืน 0.73% ของดอกเบี้ยเงินกู้ที่ชำระไว้ในปี 2568 ซึ่งเงินดังกล่าวจะนำไปหักชำระเงินกู้อัตโนมัติในงวดเดือนกันยายน 2569 ที่ผ่านมา เพื่อเสริมสร้างวินัยทางการเงิน และลดภาระให้แก่ลูกค้า

การผ่อนชำระดี ต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 10 ปี

และมีประวัติผ่อนชำระดีย้อนหลัง 48 เดือน ติดต่อกัน
(นับถึงเดือนสิงหาคม 2569)

ได้รับเงินคืน **0.73%** ของดอกเบี้ยเงินกู้
ของดอกเบี้ยเงินกู้ที่ชำระไว้ในปี 2568

ทุกความมุ่งมั่นของ รอส. ในการจัดทำผลิตภัณฑ์และบริการทางการเงิน สะท้อนความตั้งใจที่จะดูแลและส่งเสริมความมั่นคงให้คนไทยมี “บ้าน” เป็นของตนเองได้อย่างแท้จริง และด้วยความไว้วางใจที่ลูกค้ามอบให้เสมอมา จึงทำให้ รอส. มีครอบครัวที่ยิ่งใหญ่และอบอุ่นขึ้นทุก ๆ ปี พร้อมก้าวเดินเคียงข้าง สร้างรอยยิ้ม และเติบโตไปด้วยกันในฐานะสถาบันการเงินเพื่อบ้านของคนไทยตลอดไป

รอส.
“เคียงข้าง...สร้างรอยยิ้ม
และเติบโตไปด้วยกัน”





ดร.เอกนิติ นิติทัณฑ์ประภาศ
รองนายกรัฐมนตรี
และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

นายลอรณ แสงสนิท
ปลัดกระทรวงการคลัง

ร่วมแสดงความยินดี ธอส.
ในโอกาสครบรอบ 73 ปี เดินหน้าปรับบทบาทสู่
Beyond Housing Bank

รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และหน่วยงานต่าง ๆ

ร่วมแสดงความยินดี รอศ. ในโอกาสครบรอบ 73 ปี เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2569



พร้อมดูแล...ลูกค้าทุกช่วงเวลา
ของการมีบ้าน

“สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

ทั่วประเทศไตรมาส 2

และครึ่งปีแรกปี 2569”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 2 และครึ่งปีแรกปี 2569 พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยเริ่มส่งสัญญาณฟื้นตัวอย่างชัดเจน โดยเฉพาะด้านอุปสงค์ที่กลับมาเติบโต ทั้งการโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัย ขณะที่ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงระมัดระวังการเพิ่มสินค้าใหม่ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุด สะท้อนการปรับตัวของตลาดให้สอดคล้องกับกำลังซื้อและสถานการณ์ตลาดในปัจจุบัน



อุปทานใหม่ชะลอตัว ผู้ประกอบการเน้นแนวราบมากขึ้น

ในไตรมาส 2 ปี 2569 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศมีจำนวน 6,196 หน่วย ลดลง 34.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สะท้อนว่าผู้ประกอบการยังชะลอการพัฒนาโครงการจัดสรรใหม่ โดยการลดลงเกิดขึ้นเกือบทุกภูมิภาค

สำหรับครึ่งแรกปี 2569 มีจำนวนที่อยู่อาศัยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินรวม 12,141 หน่วย ลดลงถึง 39.7% โดยบ้านเดี่ยวยังคงมีสัดส่วนสูงสุด 45.5% รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 33.3% และบ้านแฝด 17.0%

ขณะที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมีทิศทางแตกต่างกัน โดยครึ่งแรกปี 2569 มีจำนวนประมาณ 134,220 หน่วย เพิ่มขึ้น 10.6% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ 14.3% ขณะที่อาคารชุดลดลง 3.8% สะท้อนการปรับโครงสร้างอุปทานไปสู่ที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น



ไตรมาส 2 ปี 2569
ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

6,196 หน่วย

▼ **34.6%** YoY

ผู้ประกอบการ

ชะลอการพัฒนาโครงการจัดสรรใหม่

ครั้งแรก ปี 2569
ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

12,141 หน่วย

▼ **39.7%** YoY



อุปทานใหม่ชะลอตัว

ผู้ประกอบการยังระมัดระวัง
การพัฒนาโครงการจัดสรรใหม่

สัดส่วนที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร



บ้านเดี่ยว

45.5%



ทาวน์เฮ้าส์

33.3%

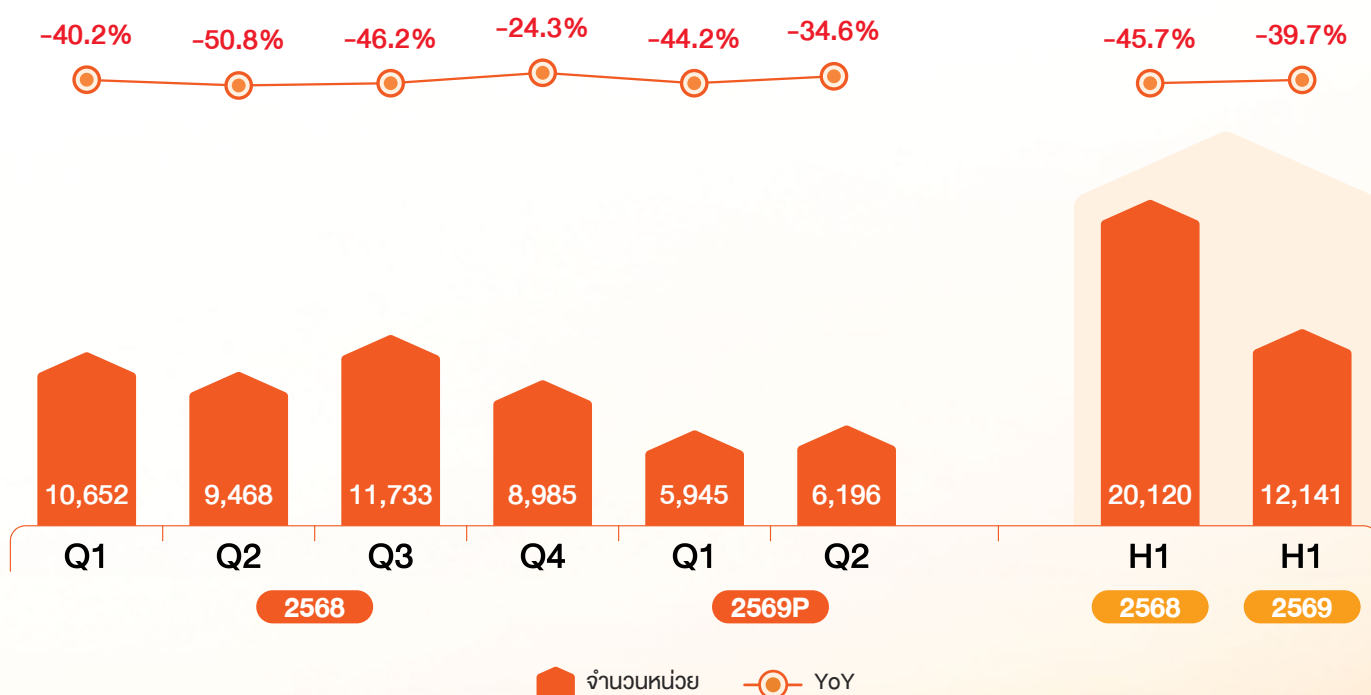


บ้านแฝด

17.0%



แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 2 และครึ่งปีแรก 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น



ทิศทางการก่อสร้างแตกต่างกันตามประเภท

ได้รับอนุญาตก่อสร้างรวม

134,220 หน่วย

▲ **10.6%** YoY



ที่อยู่อาศัยแนวราบ

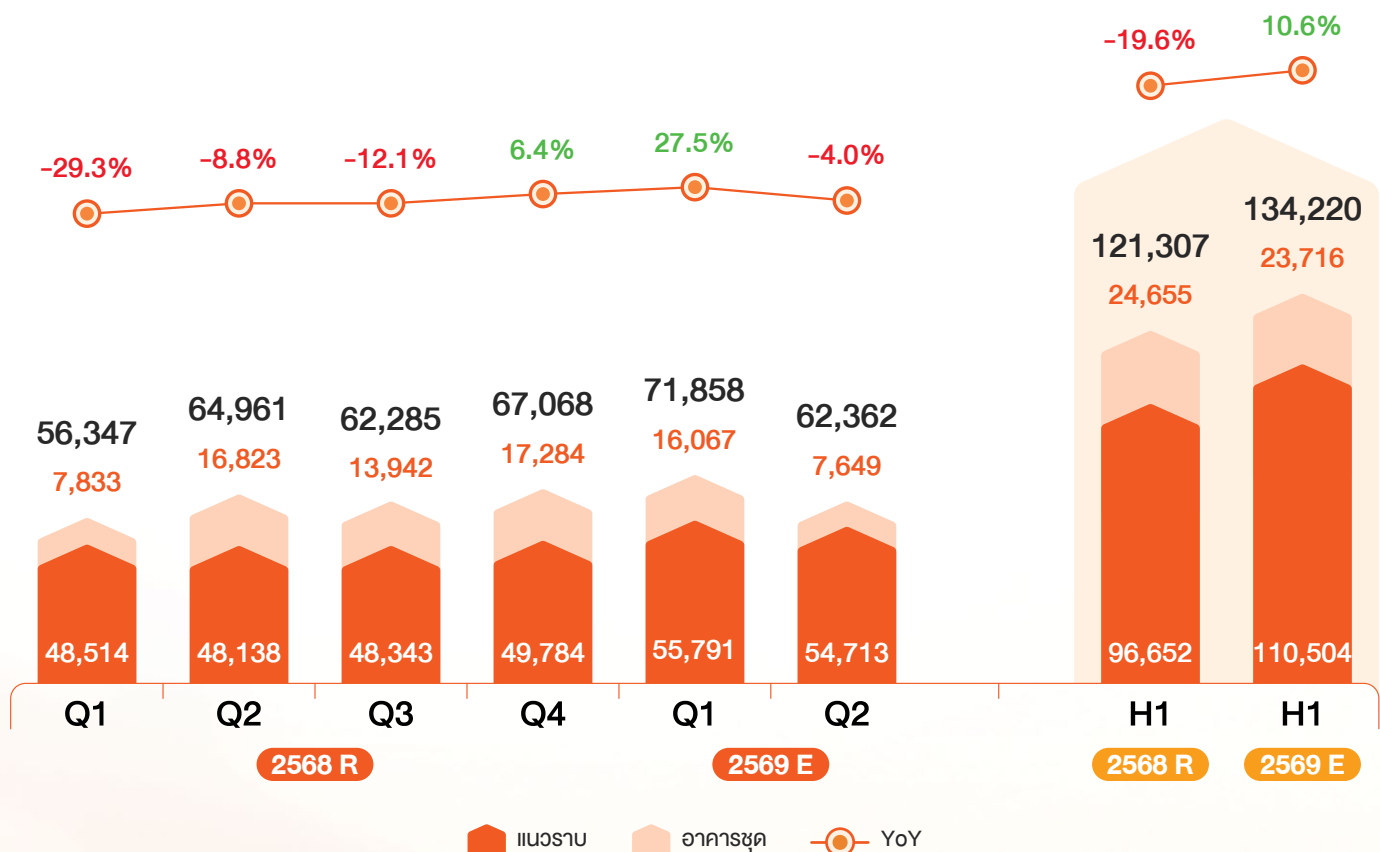
▲ **14.3%** YoY



อาคารชุด

▼ **3.8%** YoY

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : R หมายถึง ปรับปรุงข้อมูล, E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

อุปสงค์ฟื้นตัว การโอนกรรมสิทธิ์กลับมาเติบโต

ด้านอุปสงค์มีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้น โดยไตรมาส 2 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ 95,082 หน่วย เพิ่มขึ้น 22.9% และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 242,657 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดต่างมีการเติบโต โดยแนวราบมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 16.5% ขณะที่อาคารชุดเพิ่มขึ้นถึง 37.9% ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 7.6% และ 38.6% ตามลำดับ

การโอนกรรมสิทธิ์กลับมาเติบโต

จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์

95,082 หน่วย ▲ **22.9%** YoY

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

242,657 ล้านบาท ▲ **15.5%** YoY



อาคารชุดเติบโตเด่นกว่าแนวราบ (อัตราการเปลี่ยนแปลงเทียบไตรมาสเดียวกันของปีก่อน)

จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์

แนวราบ ▲ **16.5%** YoY

อาคารชุด ▲ **37.9%** YoY

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

แนวราบ ▲ **7.6%** YoY

อาคารชุด ▲ **38.6%** YoY

ทั้งสองประเภทฟื้นตัว

จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอน
เพิ่มขึ้นพร้อมกันในไตรมาส 2



เมื่อพิจารณาครึ่งแรกปี 2569 การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีจำนวน 167,665 หน่วย เพิ่มขึ้น 17.6% และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 429,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.8% โดยแนวราบเพิ่มขึ้น 14.6% และอาคารชุดเพิ่มขึ้น 24.1% ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 6.1% และ 19.3% ตามลำดับ

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ครึ่งปีแรก 2569

167,665 หน่วย ▲ **17.6%** YoY



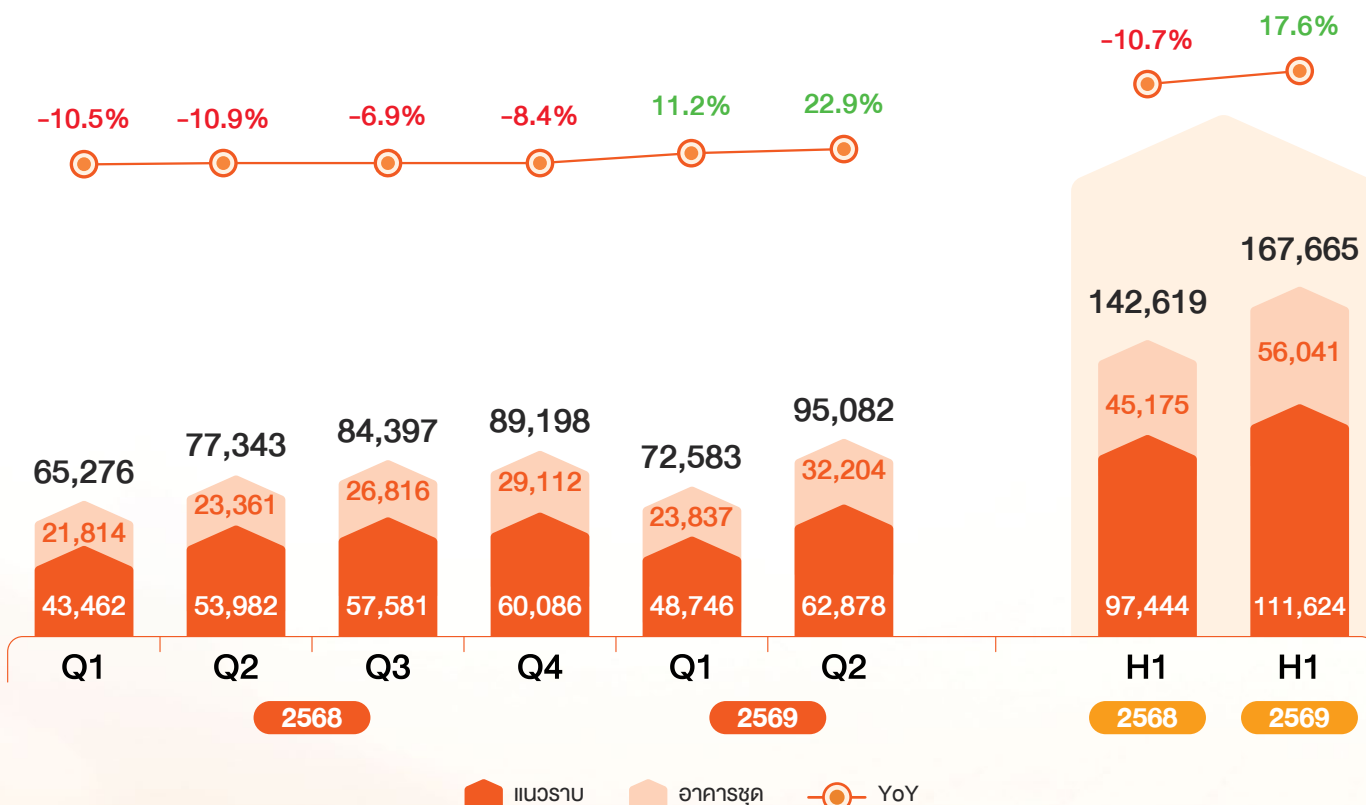
ที่อยู่อาศัยแนวราบ
▲ **14.6%** YoY



อาคารชุด
▲ **24.1%** YoY

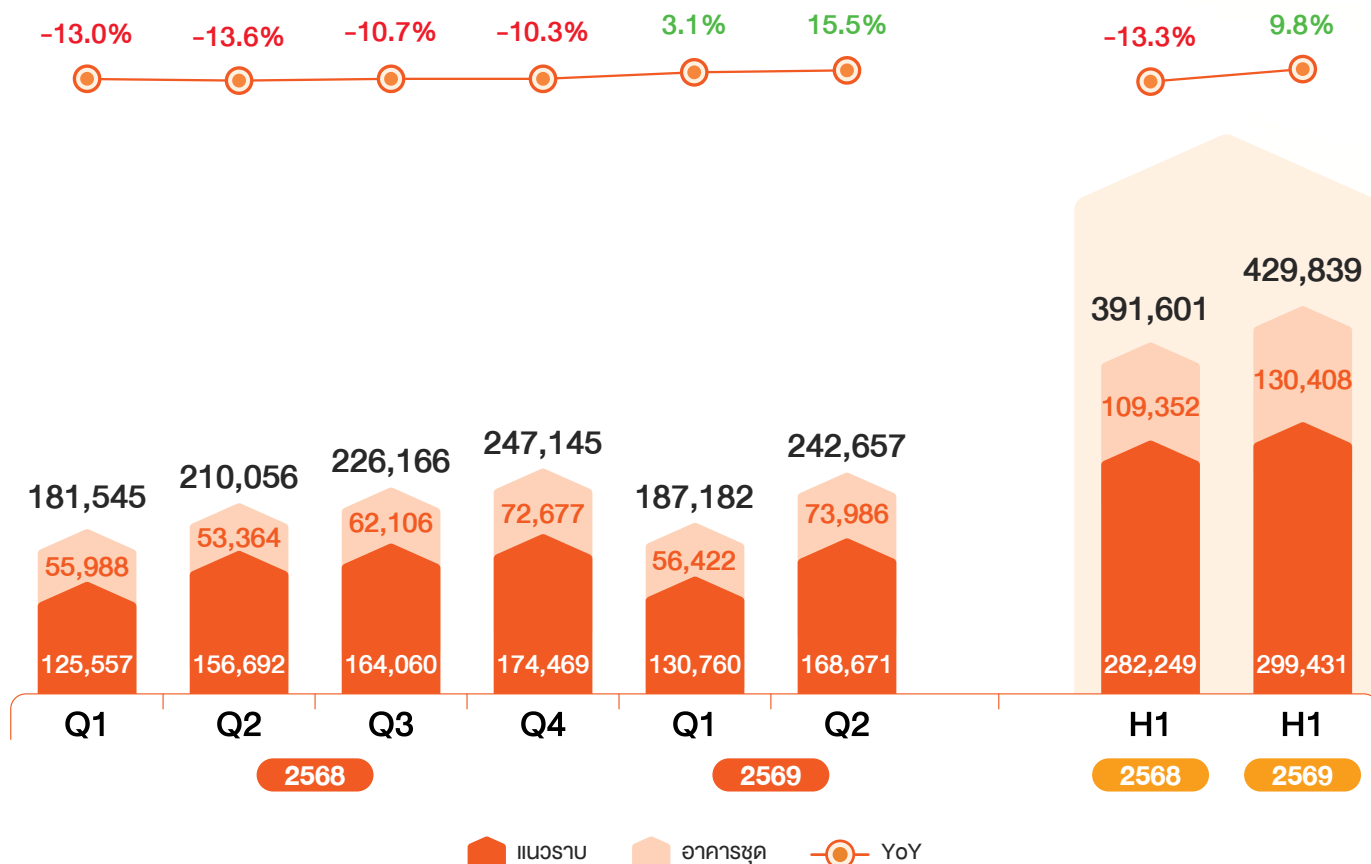
ตัวเลขดังกล่าวสะท้อนว่ากิจกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัยเริ่มกลับมาคึกคักขึ้น โดยเฉพาะตลาดอาคารชุดที่มีอัตราการเติบโตของการโอนกรรมสิทธิ์สูง ขณะที่ผู้ประกอบการยังไม่ได้เร่งเพิ่มอุปทานอาคารชุดในระดับเดียวกัน

แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ครึ่งปีแรก 2569

429,839 ล้านบาท ▲ **9.8%** YoY



ที่อยู่อาศัยแนวราบ

▲ **6.1%** YoY



อาคารชุด

▲ **19.3%** YoY

ตลาดระดับราคาจับต้องได้ เป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ

ราคาไม่เกิน 7.50 ล้านบาท

▲ 18.9% YoY

ราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท

▲ 19.9% YoY

อีกประเด็นสำคัญคือ การฟื้นตัวของตลาดในครึ่งแรกปี 2569 มีแรงขับเคลื่อนจากที่อยู่อาศัยระดับราคาที่ประชาชนเข้าถึงได้ โดยการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มราคาไม่เกิน 7.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.9% ขณะที่กลุ่มราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.9%

2.01-3.00 ล้านบาท

จำนวนหน่วย ▲ 21.1% YoY

มูลค่าการโอน ▲ 21.3% YoY



3.01-5.00 ล้านบาท

จำนวนหน่วย ▲ 17.6% YoY

มูลค่าการโอน ▲ 17.2% YoY

โดยเฉพาะช่วงราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 21.1% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 21.3% ขณะที่กลุ่มราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 17.6% และมูลค่าเพิ่มขึ้น 17.2% สะท้อนว่า ตลาดที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับราคาจับต้องได้ยังเป็นกลุ่มที่มีบทบาทสำคัญต่อการฟื้นตัวของตลาด ในทางตรงกันข้าม กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสูงกว่า 7.50 ล้านบาท มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 10.1% และมูลค่าลดลง 10.6% แสดงให้เห็นว่า การฟื้นตัวของตลาดในช่วงนี้ยังไม่ได้กระจายตัวอย่างทั่วถึงในทุกระดับราคา

สินเชื่อที่อยู่อาศัยกลับมาเติบโต

สัญญาณฟื้นตัวของอุปสงค์ยังสะท้อนผ่านตลาดสินเชื่อ โดยไตรมาส 2 ปี 2569 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศมีมูลค่า 167,758 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับครึ่งแรกปี 2569 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีมูลค่ารวม 289,315 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12.2% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 257,895 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของทั้งการโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยสะท้อนว่ากิจกรรมในตลาดเริ่มกลับเข้าสู่ทิศทางที่ดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวดังกล่าวยังมีลักษณะกระจุกตัวในกลุ่มราคาที่เข้าถึงได้ และยังคงมีความแตกต่างกันระหว่างประเภทที่อยู่อาศัย

สินเชื่อปล่อยใหม่ ทุนการฟื้นตัว

ไตรมาส 2 ปี 2569

167,758 ล้านบาท

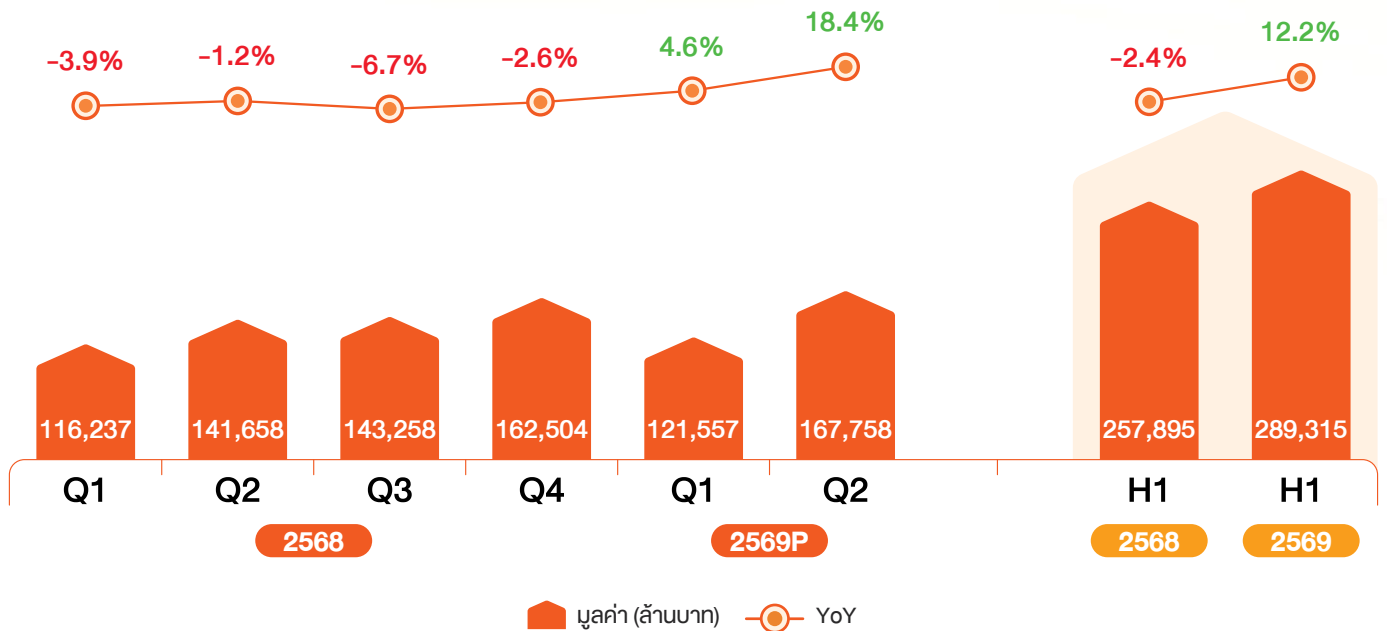
▲ 18.4% YoY

ครึ่งแรก ปี 2569

289,315 ล้านบาท

▲ 12.2% YoY

แผนภูมิที่ 5 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 2 และครึ่งแรกปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตลาดอยู่ในช่วง “อุปสงค์ฟื้น แต่อุปทานยังระมัดระวัง”

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกปี 2569 จึงสามารถสรุปได้ว่า “อุปสงค์เริ่มฟื้นตัว แต่อุปทานใหม่ยังอยู่ในภาวะระมัดระวัง” โดยฝั่งผู้ซื้อกลับมาเพิ่มกิจกรรมอย่างชัดเจน ทั้งการโอนกรรมสิทธิ์และการขอสินเชื่อ ขณะที่ผู้ประกอบการยังชะลอการเพิ่มอุปทานใหม่ โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินและการพัฒนาอาคารชุด



กลุ่มผู้ซื้อ

กลับมาโอนและขอสินเชื่อ

แรงหนุนจากกลุ่มราคาที่เข้าถึงได้



กลุ่มผู้ประกอบการ

บริหารสินค้าคงเหลือ

เลือกพัฒนาให้ตรงความต้องการ

ทิศทางดังกล่าวสะท้อนการปรับตัวของตลาดเข้าสู่ภาวะสมดุลมากขึ้น โดยผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือและเลือกพัฒนาโครงการที่สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ขณะที่กำลังซื้อที่ฟื้นตัวมีแรงสนับสนุนหลักจากกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาจับต้องได้ ดังนั้น แม้ตลาดที่อยู่อาศัยไทยจะมีสัญญาณฟื้นตัวที่ชัดเจนขึ้นในปี 2569 แต่การฟื้นตัวยังคงติดตามต่อเนื่อง เนื่องจากการเติบโตยังแตกต่างกันตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา โดยเฉพาะตลาดระดับราคาสูงที่ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง ขณะที่ผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์เพิ่มอุปทานอย่างระมัดระวัง



“สถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569”



www.taladnudbaan.com

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้จัดทำบทวิเคราะห์เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569” โดยรวบรวมข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายและพร้อมขายทั่วประเทศจากหลายแหล่ง ได้แก่ เว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองของสถาบันการเงินทั้งภาครัฐและเอกชน บริษัทบริหารสินทรัพย์ภาครัฐและเอกชน รวมถึงข้อมูลจากกรมบังคับคดี ซึ่งมีการนำมาประกาศขายผ่านเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง (www.taladnudbaan.com) และข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากกรมที่ดิน พบว่า

ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2569 มีทิศทางขยายตัวทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยอุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสม ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 24.9 (YoY) สะท้อนว่าโครงสร้างตลาดมีแนวโน้มเปลี่ยนไปสู่ราคาระดับกลางถึงบน โดยเฉพาะกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาท ที่มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.4 (YoY) และมูลค่าประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.6 (YoY) ขณะที่กลุ่มราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท มีการประกาศขายสะสมลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า



อุปทานที่อยู่อาศัยมือสอง ที่ประกาศขายสะสม



จำนวนหน่วย
+6.1% (YoY)



มูลค่าประกาศขายสะสม
+24.9% (YoY)



อุปทานกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้าน



จำนวนหน่วย
+32.4% (YoY)



มูลค่าประกาศขายสะสม
+39.6% (YoY)



ด้านภูมิภาค กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังเป็นตลาดหลัก โดยครองสัดส่วนอุปทานที่ประกาศขายสะสมสูงสุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะเดียวกันก็เป็นพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด โดยมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 (YoY) และ 29.4 (YoY) ตามลำดับ สะท้อนการเป็นศูนย์กลางตลาดที่อยู่อาศัยมือสองของประเทศ ส่วนภาคตะวันออกเป็นตลาดสำคัญรองลงมา ขณะที่ภาคกลางมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เติบโตสูงถึงร้อยละ 32.4 (YoY) แม้มีสัดส่วนตลาดไม่มาก



ภาพรวมรายภูมิภาค



กรุงเทพฯ และปริมณฑล ตลาดหลัก

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์
+35.0% (YoY)



มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์
+29.4% (YoY)



ภาคกลาง

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์
+32.4% (YoY)



มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์
+23.7% (YoY)



ภาคตะวันออก

ตลาดสำคัญรองลงมา

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์
+22.2% (YoY)



มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์
+22.8% (YoY)



ด้านประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยวยังคงเป็นตลาดหลักที่มีสัดส่วนสูงสุดทั้งด้านอุปทานที่ประกาศขายสะสมและการโอนกรรมสิทธิ์ แต่อาคารชุดเป็นกลุ่มที่มีการเติบโตโดดเด่นที่สุด โดยจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 (YoY) และหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 (YoY) ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



ประเภทที่อยู่อาศัย



อาคารชุด

เติบโตโดดเด่นที่สุด

จำนวนหน่วย
ประกาศขายสะสม
+25.2% (YoY)

จำนวนหน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
+39.4% (YoY)



บ้านเดี่ยว

ตลาดหลัก

จำนวนหน่วย
ประกาศขายสะสม
+1.8% (YoY)

จำนวนหน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
+16.8% (YoY)



ทาวน์เฮ้าส์/บ้านแฝด

มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

จำนวนหน่วย
ประกาศขายสะสม
-0.8% (YoY)

จำนวนหน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
+24.0% (YoY)

ด้านระดับราคา อุปสงค์มีความแข็งแกร่งในกลุ่มราคา 1.51 - 5.00 ล้านบาท โดยเฉพาะระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์เติบโตสูงสุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะที่กลุ่มราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ยังเป็นฐานสำคัญด้านจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 34.8 ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ส่วนกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาท แม้จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -1.3 (YoY) แต่มูลค่ากลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (YoY)



ระดับราคาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง



ไม่เกิน 1 ล้านบาท

จำนวนหน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
+23.0% (YoY)

มูลค่า
โอนกรรมสิทธิ์
+22.6% (YoY)



2.01 - 3.00 ล้านบาท

จำนวนหน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
+29.7% (YoY)

มูลค่า
โอนกรรมสิทธิ์
+29.9% (YoY)



มากกว่า 10 ล้านบาท

จำนวนหน่วย
โอนกรรมสิทธิ์
-1.3% (YoY)

มูลค่า
โอนกรรมสิทธิ์
+10.9% (YoY)



สรุปภาพรวม ไตรมาส 2 ปี 2569

โดยสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาส 2 ปี 2569 ขยายตัวทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ แต่การเติบโตมีลักษณะกระจุกตัวตามภูมิภาค ประเภท และระดับราคา โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังเป็นตลาดหลัก อาคารชุดมีการเติบโตโดดเด่น และกลุ่มราคา 1.51 - 5.00 ล้านบาท มีศักยภาพด้านอุปสงค์สูง ขณะที่อุปทานระดับราคาสูงเพิ่มขึ้นอย่างมาก





1. อุปทานที่อยู่อาศัยมือสอง ที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569

1.1 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสม

ทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามภูมิภาค

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ
ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามภูมิภาค มีรายละเอียดดังนี้

- **กรุงเทพฯ และปริมณฑล** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 94,587 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 48.3 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 673,655 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 71.6 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดในตลาดทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า
- **ภาคตะวันออก** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 22,489 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 11.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 66,814 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 7.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด โดยมูลค่ามีการเติบโตน้อยกว่าจำนวนหน่วย สะท้อนว่ามูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง
- **ภาคใต้** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 17,375 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.9 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 8.9 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 58,467 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 6.2 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด แม้จำนวนหน่วยจะมีการเติบโตลดลงแต่มูลค่ากลับมีการเติบโตเพิ่มขึ้น สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยที่ประกาศขายมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน
- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 28,908 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 14.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 57,202 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด โดยมูลค่ามีการเติบโตมากกว่าจำนวนหน่วย สะท้อนว่ามูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น
- **ภาคเหนือ** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 19,938 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.7 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 10.2 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 51,476 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.7 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด
- **ภาคตะวันตก** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 7,353 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.2 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 3.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 23,064 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.3 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 2.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด
- **ภาคกลาง** มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 5,291 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 2.7 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 10,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 1.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด แม้จำนวนหน่วยจะมีการเติบโตเพียงเล็กน้อยแต่มูลค่ากลับมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างมาก สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยที่ประกาศขายมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน

3

ภาคเหนือ



จำนวนหน่วย
19,938 หน่วย
▼ -0.7% YoY

มูลค่า
51,476 ล้านบาท
▼ -12.7% YoY

(สัดส่วนร้อยละ: 10.2)

(สัดส่วนร้อยละ: 5.5)

6

ภาคตะวันตก



จำนวนหน่วย
7,353 หน่วย
▼ -9.2% YoY

มูลค่า
23,064 ล้านบาท
▼ -9.3% YoY

(สัดส่วนร้อยละ: 3.8)

(สัดส่วนร้อยละ: 2.5)

5

ภาคใต้



จำนวนหน่วย
17,375 หน่วย
▼ -5.9% YoY

มูลค่า
58,467 ล้านบาท
▲ +6.1% YoY

(สัดส่วนร้อยละ: 8.9)

(สัดส่วนร้อยละ: 6.2)



กรุงเทพมหานคร

มีการประกาศขายสะสมมากที่สุด

▲ 29.4% YoY

คิดเป็นร้อยละ 28.3

ของที่อยู่อาศัยมือสอง
ประกาศขายสะสม

มูลค่า 521,431 ล้านบาท

▲ 51.8% YoY

คิดเป็นร้อยละ 55.4

ของที่อยู่อาศัยมือสอง
ประกาศขายสะสม

จำนวน

55,412

หน่วย

ราคาประกาศขาย

เฉลี่ยต่อหน่วยสูงสุด

อยู่ที่ 9.4 ล้านบาทต่อหน่วย

จังหวัดที่มีการเติบโตโดดเด่น

นครราชสีมา

4,464

หน่วย

▲ 59.7% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

13,657 ล้านบาท

▲ 91.1% YoY

ระยอง

6,206

หน่วย

▲ 40.0% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

12,384 ล้านบาท

▲ 36.1% YoY

จังหวัดที่เริ่มมีการชะลอตัว

สุราษฎร์ธานี

3,410

หน่วย

▼ -16.6% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

9,284 ล้านบาท

▼ -24.9% YoY

เชียงใหม่

5,091

หน่วย

▼ -11.3% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

24,187 ล้านบาท

▼ -25.1% YoY

ตารางที่ 2 จัดอันดับ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมสูงสุด เรียงตามมูลค่า



อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY	ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	
		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	Q2/2569
1	กรุงเทพมหานคร	42,828	23.2%	55,412	28.3%	29.4%	343,602	45.6%	521,431	55.4%	51.8%	8.0	9.4
2	นนทบุรี	13,296	7.2%	13,764	7.0%	3.5%	50,562	6.7%	57,292	6.1%	13.3%	3.8	4.2
3	สมุทรปราการ	10,781	5.8%	9,517	4.9%	-11.7%	49,318	6.5%	48,564	5.2%	-1.5%	4.6	5.1
4	ชลบุรี	10,842	5.9%	10,739	5.5%	-1.0%	44,930	6.0%	41,519	4.4%	-7.6%	4.1	3.9
5	ปทุมธานี	12,601	6.8%	11,407	5.8%	-9.5%	29,817	4.0%	30,681	3.3%	2.9%	2.4	2.7
6	ภูเก็ต	2,188	1.2%	2,650	1.4%	21.1%	18,574	2.5%	24,656	2.6%	32.7%	8.5	9.3
7	เชียงใหม่	5,740	3.1%	5,091	2.6%	-11.3%	32,292	4.3%	24,187	2.6%	-25.1%	5.6	4.8
8	นครราชสีมา	2,795	1.5%	4,464	2.3%	59.7%	7,145	0.9%	13,657	1.5%	91.1%	2.6	3.1
9	ระยอง	4,433	2.4%	6,206	3.2%	40.0%	9,099	1.2%	12,384	1.3%	36.1%	2.1	2.0
10	สุราษฎร์ธานี	4,088	2.2%	3,410	1.7%	-16.6%	12,356	1.6%	9,284	1.0%	-24.9%	3.0	2.7
จังหวัดอื่นๆ		75,130	40.7%	73,281	37.4%	-2.5%	155,883	20.7%	157,563	16.7%	1.1%	2.1	2.2
รวม		184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%	4.1	4.8

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1.2 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 โดยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย มีรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยว มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 83,269 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 42.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 487,479 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 51.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า

อาคารชุด มีการเติบโตโดดเด่นที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 49,199 หน่วย เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 25.2 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 285,129 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 67.8 (YoY)

ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 54,757 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.8 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 128,538 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 (YoY)

อาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 5,760 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 31,188 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 (YoY)

บ้านแฝด มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 2,956 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.5 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 8,883 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.9 (YoY)



โดยสรุป บ้านเดี่ยวยังคงเป็นตลาดหลักซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ส่วนอาคารชุดมีการเติบโตโดดเด่นที่สุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีมูลค่าเติบโตมากกว่าจำนวนหน่วยอย่างเห็นได้ชัด ในขณะที่บ้านแฝดเป็นประเภทเดียวที่มีการเติบโตทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง (รายละเอียดตามตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
บ้านเดี่ยว	81,788	44.3%	83,269	42.5%	1.8%	424,787	56.4%	487,479	51.8%	14.8%
อาคารชุด	39,306	21.3%	49,199	25.1%	25.2%	169,941	22.6%	285,129	30.3%	67.8%
ทาวน์เฮ้าส์	55,176	29.9%	54,757	27.9%	-0.8%	119,488	15.9%	128,538	13.7%	7.6%
อาคารพาณิชย์	5,421	2.9%	5,760	2.9%	6.3%	30,120	4.0%	31,188	3.3%	3.5%
บ้านแฝด	3,031	1.6%	2,956	1.5%	-2.5%	9,242	1.2%	8,883	0.9%	-3.9%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

1.3 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามระดับราคา

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 โดยจำแนกตามระดับราคา มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 46,151 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.9 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 23.6 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดในตลาด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 27,875 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.0 (YoY) สะท้อนถึงอุปทานในตลาดราคาระดับล่างที่เริ่มลดลง หรืออาจขายออกได้เร็วขึ้น

กลุ่มระดับราคา 1.01 - 7.50 ล้านบาท มีการเติบโตของจำนวนหน่วยและมูลค่าที่เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอทุกช่วงราคา โดยกลุ่มระดับราคาที่เติบโตอย่างโดดเด่นที่สุดคือกลุ่มระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 13,506 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 83,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 (YoY)

กลุ่มระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท และมากกว่า 10 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตสูงที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 19.4 (YoY) และ 32.4 (YoY) ตามลำดับ และมีมูลค่าประกาศขายสะสม เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 (YoY) และ 39.6 (YoY) ตามลำดับ

โดยสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมูลค่าตลาดรวมเติบโตร้อยละ 24.9 (YoY) สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยที่เติบโตเพียงร้อยละ 6.1 (YoY) สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างตลาดไปสู่สินค้าระดับราคาสูง โดยเฉพาะกลุ่มระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ซึ่งมีการเติบโตทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าสูงที่สุด ในขณะที่กลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาทกลับเติบโตลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าแสดงว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือสองไม่ได้เติบโตแบบกระจายตัวเท่า ๆ กัน แต่เป็นการเติบโตที่กระจุกตัวในกลุ่มราคากลางถึงสูง โดยเฉพาะกลุ่มมากกว่า 10.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้มูลค่าตลาดโตเร็วกว่าจำนวนหน่วยอย่างมาก (รายละเอียดตามตารางที่ 4)



ตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ

มูลค่าตลาดรวมเติบโต ▲ 24.9% YoY

สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยเติบโตเพียงร้อยละ 6.1 YoY

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามระดับราคา



ระดับราคา	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
ไม่เกิน 1.00 ลบ.	51,194	27.7%	46,151	23.6%	-9.9%	29,972	4.0%	27,875	3.0%	-7.0%
1.01 - 1.50 ลบ.	28,729	15.6%	29,992	15.3%	4.4%	36,124	4.8%	37,853	4.0%	4.8%
1.51 - 2.00 ลบ.	23,648	12.8%	26,642	13.6%	12.7%	41,454	5.5%	46,726	5.0%	12.7%
2.01 - 3.00 ลบ.	28,166	15.2%	30,412	15.5%	8.0%	69,902	9.3%	75,387	8.0%	7.8%
3.01 - 5.00 ลบ.	23,688	12.8%	26,491	13.5%	11.8%	92,228	12.2%	103,511	11.0%	12.2%
5.01 - 7.50 ลบ.	11,586	6.3%	13,506	6.9%	16.6%	71,168	9.4%	83,007	8.8%	16.6%
7.51 - 10.00 ลบ.	5,408	2.9%	6,457	3.3%	19.4%	47,165	6.3%	56,408	6.0%	19.6%
มากกว่า 10.00 ลบ.	12,303	6.7%	16,290	8.3%	32.4%	365,565	48.5%	510,451	54.2%	39.6%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1.4 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามผู้ประกอบการ

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 โดยจำแนกตามผู้ประกอบการ มีรายละเอียดดังนี้

บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 70,542 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 666,071 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.1 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 70.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนเกินครึ่งหนึ่งของตลาด โดยมูลค่ามีการเติบโตมากกว่าจำนวนหน่วยอย่างชัดเจน สะท้อนว่ามูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นมาก และเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของการเติบโตด้านมูลค่าโดยรวมของตลาด

กรมบังคับคดี มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 61,646 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.1 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 113,129 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.1 (YoY)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 22,846 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 63,416 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 (YoY)

ธนาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 13,432 หน่วย เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 122.9 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 50,069 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 86.5 (YoY) เป็นสัญญาณการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่สุดในโครงสร้างตลาด เพราะแม้สัดส่วนในตลาดจะไม่ได้มากเท่าผู้ประกอบการอื่น แต่มีการเติบโตสูงมากที่สังเกตเห็นได้ชัด

สถาบันการเงินเฉพาะกิจ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 27,475 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 48,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 (YoY)



บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์



จำนวนหน่วยประกาศขายสะสม

70,542 หน่วย

▲ 2.6% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

666,071 ล้านบาท ▲ 31.1% YoY

คิดเป็นร้อยละ 70.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด



กรมบังคับคดี

จำนวนหน่วยประกาศขายสะสม

61,646 หน่วย ▼ -6.1% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

113,129 ล้านบาท ▼ -4.1% YoY



บริษัทบริหารสินทรัพย์

จำนวนหน่วยประกาศขายสะสม

22,846 หน่วย ▲ 4.8% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

63,416 ล้านบาท ▲ 8.9% YoY



ธนาคารพาณิชย์

จำนวนหน่วยประกาศขายสะสม

13,432 หน่วย ▲ 122.9% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

50,069 ล้านบาท ▲ 86.5% YoY



สถาบันการเงินเฉพาะกิจ

จำนวนหน่วยประกาศขายสะสม

27,475 หน่วย ▲ 22.3% YoY

มูลค่าประกาศขายสะสม

48,533 ล้านบาท ▲ 14.7% YoY

โดยสรุป บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นตลาดหลักซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดในด้านมูลค่า ส่วนธนาคารพาณิชย์ เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตโดดเด่นมากที่สุด ในขณะที่กรมบังคับคดีเป็นเพียงกลุ่มเดียวที่มีการเติบโตลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า (รายละเอียดตามตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามผู้ประกาศขาย



ผู้ประกาศขาย	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	68,774	37.2%	70,542	36.0%	2.6%	508,141	67.4%	666,071	70.8%	31.1%
กรมบังคับคดี	65,664	35.5%	61,646	31.5%	-6.1%	118,018	15.7%	113,129	12.0%	-4.1%
บริษัทบริหารสินทรัพย์	21,793	11.8%	22,846	11.7%	4.8%	58,258	7.7%	63,416	6.7%	8.9%
ธนาคารพาณิชย์	6,025	3.3%	13,432	6.9%	122.9%	26,845	3.6%	50,069	5.3%	86.5%
สถาบันการเงินเฉพาะกิจ	22,466	12.2%	27,475	14.0%	22.3%	42,316	5.6%	48,533	5.2%	14.7%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2. การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามภูมิภาค พบว่า ภูมิภาคที่ครองสัดส่วนทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในประเทศ คือ **กรุงเทพฯ และปริมณฑล** โดยมีจำนวนหน่วยโอนฯ สูงถึง 26,388 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.3 ของจำนวนหน่วยการโอนฯ ทั่วประเทศ และมีมูลค่าการโอนฯ 59,003 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.4 ของมูลค่าการโอนฯ ทั่วประเทศ และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า มีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.4 (YoY)



กรุงเทพฯ และปริมณฑล

มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในประเทศ

คิดเป็นร้อยละ **42.3**
ของจำนวนหน่วยการโอนฯ

▲ **35.0%** YoY

จำนวน
26,388
หน่วย

จำนวน
59,003
ล้านบาท

คิดเป็นร้อยละ **47.4**
ของมูลค่าการโอนฯ ทั่วประเทศ

▲ **29.4%** YoY



สัดส่วนมูลค่าการโอนฯ จำแนกตามภูมิภาค

ภาคตะวันออก ครองสัดส่วนอันดับสองทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.2 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 (YoY)

ภาคใต้ และภาคเหนือ มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น โดยมีจำนวนหน่วยโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) และร้อยละ 14.0 (YoY) ตามลำดับ และมีมูลค่าโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 (YoY) และร้อยละ 11.8 (YoY) ตามลำดับ

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก มีอัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการโอนฯ มากกว่าจำนวนหน่วยการโอนฯ ค่อนข้างสูง โดยมีจำนวนหน่วยโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 (YoY) และร้อยละ 19.7 (YoY) ตามลำดับ ในขณะที่มีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 20.8 (YoY) และร้อยละ 26.5 (YoY) ตามลำดับ

ภาคกลาง มีสัดส่วนการโอนฯ น้อยที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น แต่มีอัตราการเพิ่มขึ้นด้านจำนวนหน่วยการโอนฯ สูงที่สุดเป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 32.4 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 (YoY)



● ภาคตะวันออก

▲ 22.2% YoY | มูลค่าการโอนฯ ▲ 22.8% YoY



● ภาคใต้

▲ 11.0% YoY | มูลค่าการโอนฯ ▲ 10.6% YoY



● ภาคเหนือ

▲ 14.0% YoY | มูลค่าการโอนฯ ▲ 11.8% YoY



● ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

▲ 14.7% YoY | มูลค่าการโอนฯ ▲ 20.8% YoY



● ภาคตะวันตก

▲ 19.7% YoY | มูลค่าการโอนฯ ▲ 26.5% YoY



● ภาคกลาง

▲ 32.4% YoY | มูลค่าการโอนฯ ▲ 23.7% YoY

โดยสรุป ทุกภูมิภาคมีอัตราการเพิ่มขึ้น (YoY) ทั้งในด้านจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ โดยมีกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นกลุ่มที่ขับเคลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองเป็นหลัก ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันตก มีสัญญาณว่ามูลค่าการโอนฯ ต่อหน่วยมีแนวโน้มดีขึ้น และภาคกลาง มีสัญญาณว่ามูลค่าการโอนฯ ต่อหน่วยมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่ภาคใต้และภาคเหนือ มีการอัตราการเพิ่มขึ้นที่ค่อนข้างน้อย เมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น (รายละเอียดตามตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ จำแนกตามภูมิภาค



ภูมิภาค	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	19,541	38.9%	26,388	42.3%	35.0%	45,602	45.0%	59,003	47.4%	29.4%
ภาคตะวันออก	7,618	15.1%	9,308	14.9%	22.2%	15,367	15.2%	18,868	15.2%	22.8%
ภาคใต้	6,584	13.1%	7,308	11.7%	11.0%	14,028	13.8%	15,512	12.5%	10.6%
ภาคเหนือ	6,149	12.2%	7,007	11.2%	14.0%	10,447	10.3%	11,676	9.4%	11.8%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,516	13.0%	7,476	12.0%	14.7%	9,453	9.3%	11,416	9.2%	20.8%
ภาคตะวันตก	2,244	4.5%	2,685	4.3%	19.7%	3,961	3.9%	5,012	4.0%	26.5%
ภาคกลาง	1,640	3.3%	2,171	3.5%	32.4%	2,447	2.4%	3,026	2.4%	23.7%
รวม	50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



เมื่อพิจารณาจัดอันดับ 10 จังหวัดแรกที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองสูงสุด ในไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่า

กรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นจังหวัดหลักของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ สูงถึง 13,910 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.3 ของจำนวนหน่วยการโอนฯ ทั่วประเทศ และมีมูลค่าการโอนฯ 38,295 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.8 ของมูลค่าการโอนฯ ทั่วประเทศ และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า มีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.7 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.8 (YoY) จึงถือว่าเป็นกลุ่มหลักของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองอย่างชัดเจน

จังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่โดดเด่นในด้านจำนวนหน่วยการโอนฯ สูงสุด คือ จังหวัดปทุมธานี โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นสูงที่สุด ร้อยละ 38.9 (YoY) รองลงมาคือ จังหวัดสมุทรปราการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 (YoY)

จังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่โดดเด่นด้านมูลค่าการโอนฯ สูงสุด คือ จังหวัดนครราชสีมา โดยมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.3 (YoY) รองลงมาคือ จังหวัดปทุมธานี เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.2 (YoY)

จังหวัดที่เริ่มมีการชะลอตัว คือ จังหวัดภูเก็ต มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่ต่ำที่สุดในกลุ่ม 10 จังหวัดแรก โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 4.8 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 (YoY) รวมถึงสัดส่วนทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนฯ ปรับตัวลดลงเล็กน้อย

โดยสรุป ทุกจังหวัดมีอัตราการเพิ่มขึ้น (YoY) ทั้งในด้านจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ โดยกรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นจังหวัดหลักของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ส่วนจังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่โดดเด่นด้านจำนวนหน่วยการโอนฯ คือ จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ ส่วนจังหวัดที่มีการเติบโตโดดเด่นด้านมูลค่าการโอนฯ คือ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดปทุมธานี ในขณะที่จังหวัดภูเก็ต เริ่มมีสัญญาณการชะลอตัว (รายละเอียดตามตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 จัดอันดับ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองสูงสุด เรียงตามมูลค่า



อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
1	กรุงเทพมหานคร	10,028	19.9%	13,910	22.3%	38.7%	28,621	28.3%	38,295	30.8%	33.8%
2	ชลบุรี	4,446	8.8%	5,394	8.7%	21.3%	9,616	9.5%	11,736	9.4%	22.1%
3	นนทบุรี	2,628	5.2%	3,334	5.3%	26.9%	5,517	5.4%	6,755	5.4%	22.5%
4	ภูเก็ต	1,817	3.6%	1,905	3.1%	4.8%	5,539	5.5%	5,890	4.7%	6.3%
5	ปทุมธานี	2,599	5.2%	3,609	5.8%	38.9%	4,037	4.0%	5,295	4.3%	31.2%
6	เชียงใหม่	2,196	4.4%	2,544	4.1%	15.8%	4,791	4.7%	5,266	4.2%	9.9%
7	สมุทรปราการ	2,603	5.2%	3,480	5.6%	33.7%	4,530	4.5%	5,207	4.2%	14.9%
8	ระยอง	1,457	2.9%	1,829	2.9%	25.5%	2,677	2.6%	3,466	2.8%	29.4%
9	นครราชสีมา	1,368	2.7%	1,660	2.7%	21.3%	2,311	2.3%	3,150	2.5%	36.3%
10	ขอนแก่น	1,263	2.5%	1,541	2.5%	22.0%	2,084	2.1%	2,660	2.1%	27.7%
จังหวัดอื่นๆ		19,887	39.5%	23,137	37.1%	16.3%	31,582	31.2%	36,793	29.5%	16.5%
รวม		50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนฯ โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 (YoY)

ส่วนอาคารชุด มีอัตราการเติบโตมากที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.0 (YoY) ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด มีอัตราการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 (YoY) ตามลำดับ และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 (YoY) ตามลำดับ ส่วนอาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 (YoY)

โดยสรุป บ้านเดี่ยวยังคงครองสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในไตรมาสนี้ แต่อาคารชุด มีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ ส่วนทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด มีอัตราการเติบโตต่อเนื่องอย่างสม่ำเสมอ ในขณะที่อาคารพาณิชย์ มีแนวโน้มลดลง (รายละเอียดตามตารางที่ 8)

บ้านเดี่ยว มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด



ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด มีอัตราการเติบโตสม่ำเสมอ



อาคารชุด มีอัตราการเติบโตมากที่สุด



อาคารพาณิชย์ มีแนวโน้มการเติบโตน้อยลง



ตารางที่ 8 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
บ้านเดี่ยว	21,281	42.3%	24,860	39.9%	16.8%	47,016	46.4%	55,920	44.9%	18.9%
อาคารชุด	11,758	23.4%	16,386	26.3%	39.4%	19,988	19.7%	28,188	22.6%	41.0%
ทาวน์เฮ้าส์	11,133	22.1%	13,808	22.1%	24.0%	18,465	18.2%	22,657	18.2%	22.7%
อาคารพาณิชย์	4,401	8.8%	5,192	8.3%	18.0%	11,785	11.6%	12,795	10.3%	8.6%
บ้านแฝด	1,719	3.4%	2,097	3.4%	22.0%	4,051	4.0%	4,953	4.0%	22.3%
รวม	50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2.3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มระดับราคา 1.51 - 5.00 ล้านบาท มีการเติบโตมากที่สุด โดยเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 25 - 30 (YoY) โดยเฉพาะกลุ่มระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท ซึ่งครองสัดส่วนมูลค่าสูงสุดถึงร้อยละ 24.0 ของทั้งประเทศ

ตลาดระดับบน โดยกลุ่มระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีหน่วยโอนฯ ลดลงร้อยละ -1.3 (YoY) แต่มูลค่ารวมกลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (YoY) สะท้อนพฤติกรรมกลุ่มกำลังซื้อสูงที่ทำธุรกรรมน้อยลงในแง่จำนวน แต่เน้นโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (Ticket Size) สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ตลาดฐานรากขับเคลื่อนด้วยปริมาณ โดยกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท เป็นฐานใหญ่สุดที่พ่วงปริมาณการโอนฯ ของประเทศ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34.8 ของจำนวนหน่วยโอนฯ ทั้งหมด แม้สัดส่วนมูลค่าจะน้อยเพียงร้อยละ 10.2 แต่มีการเติบโตถึงร้อยละ 22.6 (YoY) แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องและการหมุนเวียนที่ยังคงคึกคักในตลาดระดับล่าง

จุดชะลอตัวในกลุ่มระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท เป็นกลุ่มเดียวที่หดตัวทั้งในมิติของจำนวนหน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -1.3 (YoY) และมูลค่าลดลงร้อยละ -1.0 (YoY) ซึ่งเป็นช่องว่างที่สวนทางกับภาพรวมตลาดที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง (รายละเอียดตามตารางที่ 9)

กลุ่มระดับราคา

1.51-5.00 ล้านบาท
 เติบโตเฉลี่ยร้อยละ ▲ 25-30% YoY

2.01-3.00 ล้านบาท
 ครองสัดส่วนสูงสุด ▲ 24.0% ของประเทศ

ตลาดระดับบน

10.00 ล้านบาท มีหน่วยโอนฯ ▼ -1.3% YoY

มูลค่ารวม ▲ 10.9% YoY

ตลาดรากฐาน

ราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีหน่วยโอนฯ ▲ 23.0% YoY

มูลค่ารวม ▲ 22.6% YoY

กลุ่มระดับราคา

7.51-10.00 ล้านบาท มีหน่วยโอนฯ ▼ -1.3% YoY

มูลค่ารวม ▼ -1.0% YoY

ตารางที่ 9
 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า (ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
ไม่เกิน 1.00 ลบ.	17,650	35.1%	21,706	34.8%	23.0%	10,332	10.2%	12,672	10.2%	22.6%
1.01 - 1.50 ลบ.	8,533	17.0%	10,189	16.3%	19.4%	11,117	11.0%	13,195	10.6%	18.7%
1.51 - 2.00 ลบ.	7,658	15.2%	9,639	15.5%	25.9%	13,630	13.5%	17,156	13.8%	25.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	9,151	18.2%	11,865	19.0%	29.7%	22,999	22.7%	29,879	24.0%	29.9%
3.01 - 5.00 ลบ.	4,852	9.6%	6,191	9.9%	27.6%	18,499	18.3%	23,623	19.0%	27.7%
5.01 - 7.50 ลบ.	1,451	2.9%	1,769	2.8%	21.9%	8,931	8.8%	10,877	8.7%	21.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	394	0.8%	389	0.6%	-1.3%	3,457	3.4%	3,421	2.7%	-1.0%
มากกว่า 10.00 ลบ.	603	1.2%	595	1.0%	-1.3%	12,339	12.2%	13,690	11.0%	10.9%
รวม	50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์



"ตลาดนัดบ้านมือสอง"

แพลตฟอร์มฝากขาย **ฟรี**

✓ **ที่มีผู้ซื้อตัวจริงพร้อมจ่าย**



ฝากขายฟรี
100%
ไม่มีค่าธรรมเนียม



แหล่งรวมผู้ซื้อ
ที่มีความตั้งใจซื้อจริง
พร้อมจ่ายเงินทันที!



ติดต่อตรง
ไม่ผ่านคนกลาง
ปิดดีลได้ไวสุดๆ



เครื่องมือช่วยขาย
จัดเต็ม
รองรับการอัปโหลด
รูปภาพ วิดีโอ วิดีโอ 360°

อยากขายบ้านได้ราคาเต็ม
ดีลไว คลิกเลย

www.taladnudbaan.com



“ทิศทางอสังหาฯ และอินไซต์คนอยากมีบ้าน”

I เจาะลึกสถิติ “ตลาดนัดบ้านมือสอง” เว็บไซต์บ้านมือสองที่ฮอตที่สุด!



เปิดอินไซต์คนค้นหามือสอง
ทั่วประเทศ จากข้อมูล
“ตลาดนัดบ้านมือสอง”
7.58
ล้านบาท
www.taladnudbaan.com

เจาะลึกสถิติเว็บบ้านมือสองที่ฮอตที่สุด - เหตุผลที่คนเลือก
“ตลาดนัดบ้านมือสอง” เป็นแหล่งหาบ้านคู่ใจ

ท่ามกลางสถานการณ์เศรษฐกิจ ที่ราคาสินค้าปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเป็นเจ้าของบ้านสักหลังอาจดูเหมือนเป็นเรื่องที่ต้องคิดหนัก แต่ในความเป็นจริง “โอกาสทอง” ซ่อนอยู่ในตลาดบ้านมือสองเสมอ มาร่วมย่อยข้อมูลสถิติที่น่าสนใจ จากรายงานฉบับล่าสุดของ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ที่เผยให้เห็นพฤติกรรมการค้นหา บ้านของคนไทยกว่า 7.5 ล้านครั้ง ซึ่งจะช่วยให้มุมมองใหม่ และทำให้การมีบ้านเป็นเรื่องที่ง่ายขึ้นสำหรับทุกคน

“โอกาสทอง”
ซ่อนอยู่ใน
ตลาดบ้านมือสองเสมอ



ในสภาวะปัจจุบัน ที่ราคาบ้านใหม่แกะกล่องตามโครงการต่าง ๆ ขยับตัวสูงขึ้นตามต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างและราคาที่ดินอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ สำหรับคนที่กำลัง หาซื้อบ้าน เพื่อสร้างครอบครัวหรือเริ่มต้นชีวิตใหม่ การหันมาพิจารณา บ้านมือสอง จึงกลายเป็นทางเลือกอันชาญฉลาดและคุ้มค่าที่สุด เพราะนอกจากจะช่วยลดงบประมาณลงไปได้มากแล้ว ยังทำให้เรามีโอกาสได้บ้านในทำเลคุณภาพดี ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกดั้งเดิม โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าเดินทาง หากต้องขยับออกไปอยู่ชานเมืองอันไกลโพ้น และหากถามว่า เมื่อคนไทยนึกถึงช่องทางออนไลน์ในการหา บ้านมือสอง คุณภาพดี แพลตฟอร์มไหนคือคำตอบแรกในใจ?

คำตอบนั้นสะท้อนผ่านตัวเลขสถิติ จากรายงานเชิงลึกฉบับล่าสุดของ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เรื่อง “ความต้องการที่อยู่อาศัยจากข้อมูลผู้ใช้งานเว็บไซต์ www.taladnudbaan.com ไตรมาส 2 ปี 2569” ซึ่งระบุว่า มีผู้บริโภคเข้ามาค้นหาข้อมูลบ้านมือสองบนแพลตฟอร์มรวมสูงถึง 7,577,726 ครั้งเลยทีเดียว! ตัวเลขนี้ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (YoY) ถึงร้อยละ 10.7 สะท้อนให้เห็นว่าช่องทางออนไลน์อย่าง “ตลาดนัดบ้านมือสอง” ได้กลายเป็นชุมชนดิจิทัลด้านอสังหาริมทรัพย์ ที่คึกคัก ปลอดภัย และเป็นพื้นที่ถึงในอันดับต้น ๆ ของประเทศอย่างแท้จริง

การค้นหาบ้านของคนไทยกว่า

7.5 ล้านครั้ง

จะช่วยให้มุมมองใหม่และ

ทำให้การมีบ้านเป็นเรื่องง่ายขึ้น



I ปลอดภัย มั่นใจได้ ด้วยการดูแลจากภาครัฐ

เบื้องหลังยอดผู้เข้าชมที่หนาแน่นระดับล้านครั้งนี้ เกิดจากความน่าเชื่อถือที่โดดเด่น เพราะเว็บไซต์นี้จัดทำขึ้นโดยหน่วยงานรัฐอย่าง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) และได้รับการสนับสนุนงบประมาณจาก “กองทุนพัฒนาการเงินเฉพาะกิจหรือกองทุน SFIs” เพื่อเป็นตัวกลางระดับชาติที่รวบรวมทรัพย์สินรอการขาย (NPA) ของธนาคาร กรมบังคับคดี ตลอดจนประกาศตรงจากประชาชนทั่วไป ทำให้ผู้ซื้อได้บ้าน ในราคาที่เป็นธรรม และผู้ขายสามารถเข้ามาประกาศขายบ้านได้ฟรีโดยไม่มีค่าคอมมิชชันแอบแฝง

ส่องพิกัดยอดฮิต ภูมิภาคไหน คนตามหาบ้านเยอะที่สุด?



1

กรุงเทพฯ และปริมณฑล
2,269,051 ครั้ง
▲ 8.5%



2

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
1,665,637 ครั้ง
▲ 13.9%



3

ภาคตะวันออก EEC
943,898 ครั้ง
▲ 30.3%



จากข้อมูลรายงานพบว่า กรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงครองแชมป์ภูมิภาค ที่มีอุปสงค์การค้นหามหาที่สุดของประเทศ ด้วยยอดเลิร์ชสูงถึง 2,269,051 ครั้ง (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5) เนื่องจากเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและคมนาคม แต่พิกัดที่เติบโตแบบก้าวกระโดด จนน่าจับตามองอย่างมากคือ ภาคตะวันออก ซึ่งได้รับแรงหนุนจากการขยายตัวของพื้นที่ EEC ที่มียอดการค้นหามหาเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 30.3 (943,898 ครั้ง) ซึ่งได้รับแรงผลักดัน จากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของระเบียงเศรษฐกิจพิเศษ และโรงงานอุตสาหกรรมในพื้นที่ ขณะที่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ หรือแดนอีสานบ้านเรา มียอดการค้นหามหาสูงเป็นอันดับ 2 ของประเทศ ด้วยจำนวน 1,665,637 ครั้ง (เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9) แสดงให้เห็นว่า ความต้องการบ้านอยู่อาศัย ขยายตัวดีในทุกหัวเมืองหลักทั่วไทย

บ้านแนวราบกวาดเรียบ 84.3%! ถอดรหัสคนอยากซื้อ - ความแตกต่างของราคา และพฤติกรรมในแต่ละพื้นที่

เมื่อเรามองลึกเข้าไปในพฤติกรรมการณ์การค้นหามหาของผู้ใช้บริการในไตรมาส 2 ปี 2569 ข้อมูลสถิติได้เผยให้เห็นอินไซด์ที่น่าสนใจอย่างยิ่ง โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการ “บ้านแนวราบ” สูงถึงร้อยละ 84.3 ของยอดค้นหามหาทั้งหมด โดยมีความต้องการ บ้านเดี่ยว นำโด่งเป็นอันดับหนึ่ง รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์ และห้องชุดคอนโดมิเนียม ตามลำดับ



ตารางสรุปสถิติจำนวนการค้นหามหา จำแนกตามประเภทบ้านและระดับราคา (ไตรมาส 2 ปี 2569)



ระดับราคา (บาท)	บ้านเดี่ยว (ครั้ง)	บ้านแฝด (ครั้ง)	ทาวน์เฮ้าส์ (ครั้ง)	อาคารพาณิชย์ (ครั้ง)	ห้องชุด (ครั้ง)	ยอดรวม รายระดับราคา
ต่ำกว่า 1.00 ล้าน	1,506,726	11,033	770,059	20,912	453,433	2,762,163 (36.5%)
1.00 - 1.50 ล้าน	572,113	22,947	577,318	23,075	213,687	1,409,140 (18.6%)
1.51 - 2.00 ล้าน	408,701	30,683	375,396	37,523	212,640	1,064,943 (14.1%)
2.01 - 3.00 ล้าน	491,136	26,938	285,871	71,484	170,372	1,045,801 (13.8%)
3.01 - 5.00 ล้าน	412,538	18,607	112,301	94,419	89,236	727,101 (9.6%)
5.01 ล้านขึ้นไป	358,134	3,485	40,262	114,773	51,924	568,578 (7.5%)
ยอดรวมรายประเภท	3,749,348	113,693	2,161,207	362,186	1,191,292	7,577,726 (100.0%)

เลือกบ้านให้ตรงกับชีวิต อ่านพฤติกรรมจากการค้นหา

จากตารางสถิตินี้ เราสามารถนำมาถอดรหัสพฤติกรรม ความต้องการของผู้บริโภค แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพและเข้าใจง่าย ดังนี้

บ้านเดี่ยว ความเป็นส่วนตัวในทำเลภูมิภาค



ครองแชมป์ความสนใจสูงสุดถึง



นครราชสีมา **ครองอันดับ 1**
ในยอดค้นหาบ้านเดี่ยว ทั่วประเทศ
คิดเป็น **4.4%**

ยอดค้นหา
3,749,348
คิดเป็น 49.5%

บ้านเดี่ยวครองแชมป์ความสนใจสูงสุดถึง 3,749,348 ครั้ง (คิดเป็นร้อยละ 49.5) โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่ต้องการบ้านเดี่ยวในระดับราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท มากที่สุด (ร้อยละ 40.2) ซึ่งส่วนใหญ่มักเป็นทรัพย์สินนอกเขตเมืองหลวงหรือในพื้นที่ปริมณฑล

จังหวัดที่นำจับตามองมากที่สุดคือ นครราชสีมา (โคราช) ที่ขึ้นมาครองอันดับ 1 ในด้านยอดค้นหาบ้านเดี่ยวทั่วประเทศ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนสำคัญ จากการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ เช่น รถไฟความเร็วสูง และมอเตอร์เวย์ M6 ที่เปิดให้บริการ ซึ่งทำให้ความต้องการบ้านเดี่ยวพื้นที่กว้างขวางในราคาจับต้องได้ เติบโตขึ้นแบบก้าวกระโดดถึงร้อยละ 50.8 เลยทีเดียว

ทาวน์เฮ้าส์ - ทางเลือกเพื่อการเริ่มต้นชีวิตครอบครัว แทนการเช่า



ยอดค้นหา
2,161,207
คิดเป็น 28.5%

ทาวน์เฮ้าส์ มียอดค้นหาลงมาเป็นอันดับสอง ด้วยจำนวน 2,161,207 ครั้ง (ร้อยละ 28.5) ความต้องการส่วนใหญ่กระจุกหนาแน่นในกลุ่มราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท (ร้อยละ 35.6) และช่วงราคา 1.00 - 1.50 ล้านบาท (ร้อยละ 26.7) รวมสองสัดส่วนนี้สูงถึงร้อยละ 62.3 สะท้อนให้เห็นว่า ผู้บริโภคบางส่วนกำลังปรับเปลี่ยนพฤติกรรมจากการเช่าบ้านมาเป็นการซื้อในระดับราคาที่ผ่อนสบายและสอดคล้องกับงบประมาณที่จำกัด โดยจังหวัดที่มีความต้องการทาวน์เฮ้าส์สูงสุดคือ ปทุมธานี และ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นจุดใกล้เคียงกับแหล่งงานและโครงข่ายรถไฟฟ้า

ห้องชุด/คอนโด - ยึดมั่นในทำเลเมือง เดินทางสะดวก



ยอดค้นหา
1,191,292
คิดเป็น 15.7%

ห้องชุดมียอดค้นหารวม 1,191,292 ครั้ง (ร้อยละ 15.7) แม้สัดส่วนจะดูไม่มากเท่าบ้านเดี่ยว แต่จุดเด่นของคอนโดมิเนียมคือ การเกาะกลุ่มกระจุกตัวอย่างชัดเจนในพื้นที่กรุงเทพมหานคร สูงเป็นประวัติการณ์ถึงร้อยละ 46.3 (หรือเกือบครึ่งหนึ่งของทั้งประเทศ) ตามมาด้วยนนทบุรีร้อยละ 13.3 แสดงให้เห็นว่าวิถีชีวิตคนทำงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงพึ่งพาทำเลใกล้รถไฟฟ้า และใกล้ที่ทำงานเป็นโจทย์หลัก โดยระดับราคาที่ต้องการสูงสุดคือ ต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท (ร้อยละ 38.1) และความต้องการจะลดฮวบลงทันทีเมื่อราคาคอนโดเกินกว่า 3 ล้านบาทขึ้นไป

ส่องทำเลเด่นฝั่ง EEC และเทคนิคพิเศษสำหรับคนอยาก “ปล่อยของ” ให้ไว ปิดดีลให้ได้กำไรเต็มสิบ

นอกเหนือจากพื้นที่เมืองหลวง และหัวเมืองใหญ่ในต่างจังหวัดแล้ว สัญญาณการเติบโตของตลาดบ้านมือสอง ในฝั่งพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อย่าง ระยอง และ ชลบุรี ก็ถือเป็นดาวเด่นดวงใหม่ที่มีความโดดเด่นและคึกคักเป็นพิเศษ โดยกลุ่มแรงงานในนิคมอุตสาหกรรมในพื้นที่เหล่านี้ มีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบ ในราคาที่ไม่แพงมากนัก เพื่อลงหลักปักฐาน



ระยอง

ครองอันดับ 1

ในการค้นหาบ้านแฝดทั่วประเทศ

คิดเป็น **15.1%**

ชลบุรี

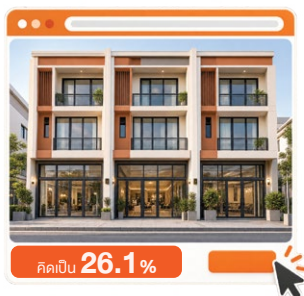
ตามมาเป็นอันดับ 2

คิดเป็น **11.5%**

สิ่งที่น่าสนใจ คือ ความต้องการ บ้านแฝด และ ทาวน์เฮ้าส์ คึกคักมากในพื้นที่ EEC โดยมีจังหวัดระยองครองอันดับ 1 ในการค้นหาบ้านแฝดทั่วประเทศ (ร้อยละ 15.1) และมีชลบุรีตามมาเป็นอันดับ 2 (ร้อยละ 11.5) สะท้อนถึงโอกาสอันดีของเจ้าของทรัพย์สิน ในทำเลตะวันออกที่กำลังวางแผนขายเปลี่ยนมือ เนื่องจากอุปสงค์มีความหนาแน่น และเติบโตอย่างมั่นคงต่อเนื่อง

อาคารพาณิชย์ - เลือกความคุ้มค่าด้านทำเล เพื่อโอกาสทางธุรกิจ

ช่วงระดับราคา
3.01 - 5.00
ล้านบาท



คิดเป็น **26.1%**

ความต้องการค้นหาอาคารพาณิชย์ มีความแตกต่างจากทรัพย์สินประเภทอื่นอย่างสิ้นเชิง เนื่องจากผู้ใช้บริการส่วนใหญ่ไม่ได้เน้นที่ระดับราคาต่ำที่สุด แต่กลับมองหาในช่วงระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มากที่สุด (ร้อยละ 26.1) เนื่องจากผู้บริโภคให้ความสำคัญกับศักยภาพและทำเลทองที่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ ค่าขาย หรือการทำโฮมออฟฟิศลงทุนในระยะยาว โดยกรุงเทพมหานครและชลบุรี ยังคงครองความเป็นหนึ่ง ในกลุ่มอุปสงค์อาคารพาณิชย์นี้

เทคนิคปล่อยของด่วน สำหรับคนอยากขายบ้านให้ไว กันจังหวะเวลา!

สำหรับเจ้าของทรัพย์สินที่คิดว่าถึงเวลาแล้ว ที่จะระบายทรัพย์สินในมือออก เพื่อเปลี่ยนเป็นเงินทุน หรือปลดภาระหนี้สินเก่า มี 2 ปัจจัยบวก และเครื่องมือที่จะช่วยให้คุณปิดดีลได้รวดเร็วยิ่งขึ้น



สามารถใช้ระบบฝากประกาศ **ฟรี!**

ไม่มีค่าใช้จ่าย ช่วยประหยัดค่านายหน้า **3%**

ระบบเหล่านี้จะช่วยให้คุณ
สามารถตัดสินใจง่ายขึ้น

กู้ซื้อบ้าน ได้ง่าย และรวดเร็วขึ้น

ใช้พลังของผู้ใช้งาน 7.5 ล้านครั้งให้เป็นประโยชน์

การนำทรัพย์สินมาลงโฆษณา ในช่องทางที่ผู้บริโภคตั้งเป้าเพื่อมาซื้อโดยตรงอย่าง “ตลาดนัดบ้านมือสอง” จะมีโอกาสปิดการขายได้ไวกว่า การโพสต์ตามโซเชียลมีเดียทั่วไป เพราะที่นั่นคือสรรเสริญของผู้ซื้อที่มีเป้าหมายชัดเจน ยิ่งไปกว่านั้น คุณสามารถใช้ระบบฝากประกาศได้ ฟรี! ไม่มีค่าใช้จ่าย

ช่วยประหยัดค่านายหน้า 3% ทำให้ได้รับเงินเต็มเม็ดเต็มหน่วย

ดึงดูดใจผู้ซื้อ ด้วยเครื่องมืออัจฉริยะบนหน้าเว็บ

แพลตฟอร์มนี้มีระบบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ระบบคำนวณอัตราผ่อนชำระเงินงวดต่อเดือน และประเมินยอดกู้ ร่วมกับสถาบันการเงินที่น่าเชื่อถือ ซึ่งระบบเหล่านี้ จะช่วยให้คุณตัดสินใจง่ายขึ้น กู้ซื้อบ้าน ได้ง่ายและรวดเร็วขึ้นทันตาเห็น

นอกจากนี้ ในปี 2569 นี้ ภาครัฐยังมีมาตรการสนับสนุนอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยการ ลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์

และค่าจดจำนองเหลือเพียงร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมถึงบ้านมือสองด้วย นับเป็นแรงหนุนสำคัญ ที่จะดึงดูดใจผู้ซื้อให้ตัดสินใจซื้อทรัพย์สินของคุณได้ไวขึ้นกว่าช่วงเวลาปกติ

เพราะการมีบ้านหรือการเปลี่ยนทรัพย์สินให้เป็นทุน ไม่ใช่เรื่องยากอีกต่อไป หากเลือกใช้ช่องทางที่น่าเชื่อถือและมีผู้ใช้งานจริงหนาแน่น พร้อมระบบที่ปลอดภัย สะดวกกับผู้ใช้งาน ร่วมเปิดโอกาสและค้นพบสิ่งที่ดีที่สุดกับ “ตลาดนัดบ้านมือสอง” ได้แล้วตั้งแต่วันนี้

“ G H Bank NPA ทางเลือกใหม่ ของคนอยากมีบ้าน ”

ที่มา : ฝ่ายบริหาร NPA ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทางเลือกในการเป็นเจ้าของจึงไม่ได้จำกัดอยู่เพียง
บ้านใหม่เท่านั้น NPA หรือทรัพย์สินรอการขาย

เมื่อ **“ความคุ้มค่า”**
กลายเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญของการมีบ้าน



เป็นอีกทางเลือกที่เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อได้พิจารณา
ทั้งราคา ทำเล ประเภททรัพย์สิน และศักยภาพ
ในการนำไปใช้ประโยชน์
ไม่ว่าจะเพื่อยู่ออาศัยหรือการลงทุน
แล้ว NPA เหมาะกับใคร
และควรเลือกอย่างไรให้คุ้มค่ากับเป้าหมายของเรา

?

ในยุคที่ราคาอสังหาริมทรัพย์ขยับตัวสูงขึ้น การมองหา **“บ้านในฝัน”** ที่ราคาจับต้องได้อาจดูเป็นเรื่องยากสำหรับหลายคน แต่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีอีกหนึ่งทางเลือกที่น่าสนใจ นั่นคือ **ทรัพย์สินรอการขาย หรือ NPA** ซึ่งอาจตอบโจทย์ทั้งคนที่ต้องการมีบ้านในงบประมาณที่เหมาะสม และนักลงทุนที่มองหาโอกาสจากทรัพย์สินที่มีศักยภาพ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์กำลังเปลี่ยน ผู้ซื้อจึงมองหาความคุ้มค่ามากขึ้น



มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

▲ **15.5% YoY**



คาดการณ์การขยายตัว GDP ปี 2569

2.0-2.5%

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่ผ่านมา แม้จะยังมีความต้องการจากผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง โดยข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 ปี 2569 มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 เมื่อเทียบกับ ช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) สะท้อนให้เห็นว่า ความต้องการที่อยู่อาศัยของคนไทยยังคงมีอยู่ อย่างไรก็ตาม ตลาดยังต้องเผชิญกับความท้าทายจากภาวะเศรษฐกิจ โดยคาดการณ์แนวโน้มทั้งปี อาจปรับตัวลดลงตามการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติที่ประเมินว่า GDP ปี 2569 จะขยายตัว ประมาณ 2.0 - 2.5%

ภายใต้บริบทดังกล่าว ผู้บริโภคจึงให้ความสำคัญกับการใช้จ่ายอย่างรอบคอบมากขึ้น โดยเฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นภาระค่าใช้จ่ายระยะยาว “ความคุ้มค่า” จึงกลายเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญของการตัดสินใจ นี่จึงเป็นเหตุผลที่ บ้านมือสองและ NPA กลายเป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจ เพราะผู้ซื้อสามารถพิจารณาทั้งราคา ทำเล ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพทรัพย์ และความเหมาะสมกับกำลังซื้อของตนเอง



NPA คืออะไร ?

NPA หรือ Non-Performing Asset ในบริบทของการจำหน่ายทรัพย์ของสถาบันการเงิน หมายถึง ทรัพย์สินรอการขาย ที่สถาบันการเงินได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์หลักประกัน จากกระบวนการตามกฎหมาย และนำทรัพย์ดังกล่าวออกมาจำหน่ายให้แก่ผู้สนใจ หรือพูดให้เข้าใจง่าย ๆ คือ เมื่อสินเชื่อกับลูกค้าไม่สามารถชำระได้ตามเงื่อนไข

และผ่านกระบวนการที่เกี่ยวข้องจนสถาบันการเงินได้กรรมสิทธิ์ในหลักประกัน ทรัพย์นั้น อาจกลายเป็น NPA ที่ธนาคารนำออกมาขายต่อ จึงทำให้ NPA มีลักษณะคล้าย “บ้านมือสองจากธนาคาร” แต่สิ่งที่น่าสนใจคือ ผู้ซื้อไม่ได้มีทางเลือกเฉพาะบ้านเท่านั้น เพราะ NPA อาจครอบคลุมทรัพย์ หลากหลายประเภท และกระจายอยู่ในหลายทำเลทั่วประเทศ ได้แก่



ทางเลือกที่ครอบคลุมทรัพย์หลายประเภท



บ้านเดี่ยว



บ้านแฝด



ทาวน์เฮ้าส์/ ทาวน์โฮม



ห้องชุด



อาคารพาณิชย์



ที่ดิน



ทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ และทรัพย์ประเภทอื่น ๆ

เหตุผลที่ NPA เป็นอีกทางเลือกที่น่าสนใจ

01 ราคาอาจเปิดโอกาสให้ “ซื้อความคุ้มค่า”

จุดเด่นที่ผู้ซื้อจำนวนมากให้ความสนใจคือ **ระดับราคาของ NPA** ซึ่งในบางกรณีอาจมีราคาที่น่าสนใจเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินประเภทเดียวกันในทำเลใกล้เคียง อย่างไรก็ตาม ไม่ควรมองเพียง “ราคาถูก” แต่ควรพิจารณา **ราคากับสภาพทรัพย์สิน ทำเล และต้นทุนทั้งหมด** ไปพร้อมกัน เพราะทรัพย์สินที่ราคาซื้อถูกกว่าไม่ได้หมายความว่า จะเป็นทรัพย์สินที่คุ้มค่ากว่าเสมอไป



ควรพิจารณา

**ราคากับสภาพทรัพย์สิน
ทำเล และต้นทุนทั้งหมด**

ไปพร้อมกันเพราะทรัพย์สินที่ราคา
ซื้อถูกกว่าไม่ได้หมายความว่า
จะเป็นทรัพย์สินที่คุ้มค่ากว่าเสมอไป

02 ทำเลดี อาจไม่ได้อยู่เฉพาะในโครงการใหม่

NPA จำนวนหนึ่งอยู่ในทำเลที่มีการพัฒนามาแล้ว ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่เมือง ชุมชน หรือทำเลที่มีระบบคมนาคมและสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ ผู้ซื้อจึงมีโอกาสพบทรัพย์สินในทำเลที่ตอบโจทย์การใช้ชีวิต เช่น ใกล้ถนนสายหลัก | ใกล้ระบบขนส่ง | ใกล้แหล่งงาน | ใกล้สถานศึกษา | ใกล้ศูนย์การค้าและชุมชน จึงอาจเป็นทางเลือกสำหรับผู้ที่ต้องการ “ทำเล” แต่มีงบประมาณจำกัด



ใกล้ถนนสายหลัก



ใกล้ระบบขนส่ง



ใกล้แหล่งงาน



ใกล้สถานศึกษา



ใกล้ศูนย์การค้าและชุมชน

03 เลือกได้ หลากหลายตามเป้าหมาย

NPA ไม่ได้มีเพียงบ้านเดี่ยว แต่มีทรัพย์สินหลายประเภท ทำให้ผู้ซื้อสามารถเลือกให้เหมาะกับวัตถุประสงค์ของตนเอง โจทย์จึงไม่ใช่ “NPA ดีหรือไม่?” แต่คือ “NPA แบบไหนเหมาะกับเรา?”



เป้าหมาย



บ้านหลังแรก



ครอบครัวขยาย



ทำธุรกิจ



ลงทุนปล่อยเช่า



ลงทุนปรับปรุง



ลงทุนที่ดิน



ทรัพย์สินที่อาจจะเหมาะ

บ้านเดี่ยว / ทาวน์เฮาส์ / ห้องชุด

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

อาคารพาณิชย์

ห้องชุด / บ้านในทำเลศักยภาพ

บ้านหรืออาคารที่สามารถเพิ่มมูลค่าได้

ที่ดินเปล่าในทำเลที่มีศักยภาพ

04 เห็นทรัพย์สินจริง ก่อนตัดสินใจ

ข้อได้เปรียบอีกประการของการซื้อทรัพย์สินมือสอง คือ ผู้ซื้อสามารถพิจารณา **สภาพจริงและบริบทของทำเล** ได้มากกว่าการดูเพียงแบบจำลองหรือภาพโครงการทั้งสภาพอาคาร ถนน ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม อาคารข้างเคียง ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกโดยรอบ ล้วนเป็นข้อมูลสำคัญก่อนตัดสินใจ



05 มีโอกาสสร้าง “มูลค่าเพิ่ม”

สำหรับผู้ซื้อที่มองเห็นโอกาส การซื้อ NPA อาจไม่ได้จบเพียงการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัย แต่สามารถนำแนวคิดเรื่อง Value Creation มาพิจารณาได้



แต่สิ่งสำคัญคือต้องคำนวณต้นทุนทั้งหมดก่อนเสมอ เพราะผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจริงขึ้นอยู่กับ ราคาซื้อ ต้นทุนปรับปรุง ทำเล ความต้องการของตลาด และราคาขายหรือค่าเช่าในอนาคต

บ้านมือสอง รอส. เป็นอีกทางเลือก ที่ช่วยให้คนไทยมีบ้านได้มากขึ้น ?



จากปัจจัยความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางที่ยกระดับความรุนแรงขึ้น ซึ่งมีผลกระทบต่อความมั่นคงด้านพลังงาน และอาจผลักดันให้ต้นทุนค่าขนส่งและวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น ต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย จึงเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ผู้บริโภคต้องติดตาม ในบริบทดังกล่าว บ้านมือสอง จึงเป็นทางเลือกที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัย เพราะมีโอกาสพบทรัพย์ในระดับราคาที่คุ้มค่า และสอดคล้องกับรายได้ของลูกค้านี้ในปัจจุบัน อีกทั้งยังมีทำเลที่ดีใกล้เคียงกับบ้านมือหนึ่ง แต่ในบางกรณีมีราคาที่เข้าถึงได้มากกว่า ซึ่งช่วยเพิ่มโอกาสให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น

ปัจจุบัน รอส. มีทรัพย์บ้านมือสองให้ลูกค้าเลือก กว่า 30,000 รายการทั่วประเทศ ทั้งบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด คอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และที่ดินเปล่า นอกจากนี้ รอส. ยังมีโปรโมชั่นและกิจกรรมส่งเสริมการขายสำหรับบ้านมือสองตามช่วงเวลา เช่น ลดราคาสูงสุดถึง 50% และ สินเชื่อดอกเบี้ยพิเศษ 0% ต่อปี นานสูงสุด 2 ปี เงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด อีกทั้ง ธนาคารยังจัดงานประมูลทั้งรูปแบบ Onsite และ Online รวมถึงงานมหกรรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี ข้อมูลจากฝ่ายบริหาร NPA ระบุว่า ตั้งแต่ต้นปีที่ผ่านมา รอส. จำหน่ายบ้านมือสองออกไปแล้วกว่า 4,200 ล้านบาท และตั้งเป้าหมายการจำหน่ายบ้านมือสองทั้งปีไว้ที่กว่า 4,500 ล้านบาท สะท้อนถึงความสนใจของลูกค้าที่มีต่อทรัพย์บ้านมือสอง รอส. อย่างต่อเนื่องและเพิ่มขึ้นทุกปี

กิจกรรมส่งเสริมการขาย
สำหรับ
“บ้านมือสอง”

ลดสูงสุด **50%**
สินเชื่อ ดอกเบี้ยพิเศษ **0%** ต่อปี นานสูงสุด 2 ปี

ทำไมบ้านมือสอง ยังได้รับความสนใจ?

ท่ามกลางความท้าทายด้านเศรษฐกิจ ผู้บริโภคจำนวนมากหันมาให้ความสำคัญกับ “ความคุ้มค่า” มากขึ้น บ้านมือสองจึงมีข้อได้เปรียบในหลายด้าน อาทิ ระดับราคาที่น่าสนใจ ทำเลที่ดี และพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสมกับงบประมาณ บ้านมือสองของ ธอส. มีให้เลือกมากกว่า 30,000 รายการ และมีราคาเริ่มต้นเพียง 60,000 บาท ทำให้ผู้ซื้อมีทางเลือกที่หลากหลายตามกำลังซื้อของตนเอง ในขณะเดียวกัน ยังมีกลุ่มนักลงทุนรายย่อยที่มองเห็นโอกาสจากบ้านมือสอง โดยนำทรัพย์สินไปปรับปรุงหรือรีโนเวต เพื่อการลงทุนควรพิจารณาต้นทุนและศักยภาพของทรัพย์สินเป็นรายกรณี



บ้านมือสอง ธอส. มีให้เลือกมากกว่า

30,000 รายการ

ราคาเริ่มต้นเพียง

60,000 รายการ

ลูกค้ายุคไหน กำลังมองหาบ้านมือสอง?

กลุ่มลูกค้าหลักของ ธอส. คือ ครอบครัวขยายที่ต้องการที่อยู่อาศัย แต่ยังต้องการควบคุมงบประมาณ รวมถึงกลุ่ม First Jobber หรือคนเริ่มทำงานที่ต้องการมีบ้านหลังแรกในราคาที่เอื้อมถึงได้ นอกจากนี้ ยังมีกลุ่ม นักลงทุนรายย่อย ที่มองเห็นโอกาสในการซื้อบ้านมือสองไปปรับปรุงเพื่อการลงทุน ขณะเดียวกันคนรุ่นใหม่ก็เริ่มให้ความสนใจ บ้านมือสองเพิ่มขึ้น โดยข้อมูลจากฝ่ายบริหาร NPA ระบุว่า ฐานลูกค้าหลักของธนาคารอยู่ในกลุ่ม Gen X และ Gen Y ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อ ขณะที่ลูกค้าช่วงอายุ 26-35 ปี หรือ Gen Z ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น จึงสะท้อนว่า บ้านมือสองไม่ได้จำกัดอยู่เพียงกลุ่มผู้ซื้อที่มีงบประมาณจำกัดเท่านั้น แต่กำลังกลายเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ซื้อหลายกลุ่มที่มองหาความคุ้มค่า



ฐานลูกค้าหลักของธนาคาร

อยู่ในกลุ่ม **Gen X** และ **Gen Y**
ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อ

ลูกค้าช่วงอายุ 26 - 35 หรือ **Gen Z**

ก็มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น

NPA กับ บ้านใหม่ ต่างกันอย่างไร?

การเลือกซื้อบ้านไม่ได้มีคำตอบเดียว และ NPA ก็ไม่ได้เหมาะกับทุกคน

ประเด็น	NPA	บ้านใหม่
ราคา	อาจมีราคาที่น่าสนใจ	ราคาขึ้นอยู่กับโครงการและทำเล
สภาพทรัพย์สิน	ต้องตรวจสอบสภาพจริง	ส่วนใหญ่เป็นทรัพย์สินใหม่
ทำเล	มีทั้งทำเลเมืองและชุมชนเดิม	มักอยู่ในทำเลที่โครงการเลือกพัฒนา
การปรับปรุง	อาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม	โดยทั่วไปพร้อมเข้าอยู่มากกว่า
ความหลากหลาย	บ้าน ห้องชุด ที่ดิน อาคารพาณิชย์ ฯลฯ	ขึ้นอยู่กับโครงการ
การตัดสินใจ	ต้องศึกษารายละเอียดทรัพย์สินเป็นรายกรณี	เลือกจากแบบและโครงการ

สรุป: บ้านใหม่อาจตอบโจทย์คนที่ต้องการความใหม่และความพร้อม ขณะที่ NPA อาจตอบโจทย์คนที่ให้ความสำคัญกับราคา ทำเล และโอกาสในการสร้างความคุ้มค่า

“ราคาซื้อ”

ต้องรู้จักต้นทุนแท้จริง



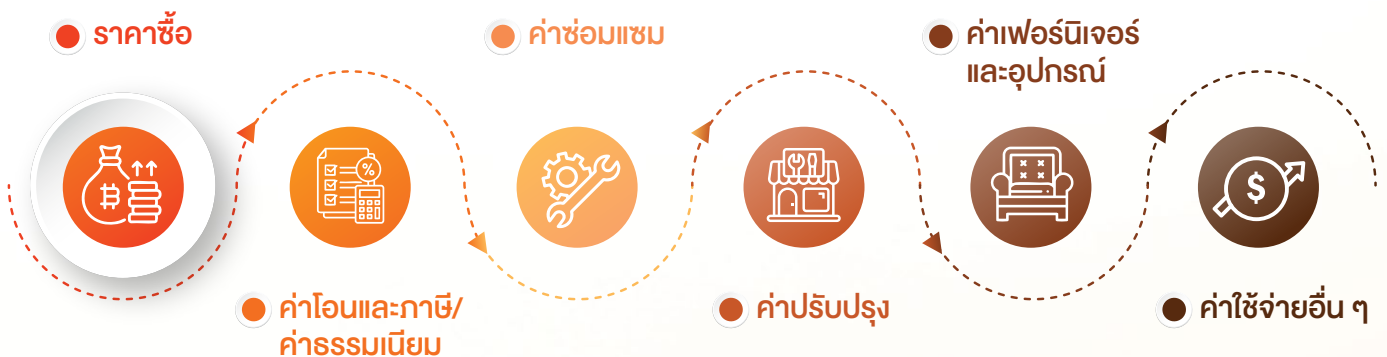
“

ดังนั้น การซื้อบ้านใหม่ไม่ได้หมายความว่าจะได้รับข้อเสนอที่ดีกว่าบ้านมือสองเสมอไป และการเลือกบ้านมือสองก็ไม่ได้หมายความว่าเหมาะจะเหมาะกับทุกคน สิ่งสำคัญคือการพิจารณาข้อดี-ข้อเสียให้สอดคล้องกับบริบทและเป้าหมายของแต่ละบุคคล บ้านมือสองหลายรายการมีสภาพดี อายุบ้านไม่มาก และพร้อมเข้าอยู่ได้ทันที จึงเป็นอีกทางเลือกสำหรับผู้ที่มีมองหาความคุ้มค่าในระยะยาว ในบางกรณี บ้านมือสองอาจช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 20 – 40% เมื่อเปรียบเทียบกับบ้านมือหนึ่งในทำเลและขนาดพื้นที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ สัดส่วนการประหยัดที่แท้จริงขึ้นอยู่กับอายุของตัวบ้าน สภาพทรัพย์สิน ทำเล และปัจจัยอื่น ๆ

”

“ราคาซื้อ” ต้องรู้จักต้นทุนแท้จริง

การซื้อบ้านให้คุ้มค่า ไม่ควรมองเพียงราคาที่ปรากฏอยู่บนป้าย เพราะต้นทุนจริงอาจประกอบด้วย



ตัวอย่างเช่น NPA ราคา 1.5 ล้านบาท อาจดูน่าสนใจกว่าบ้านใหม่ราคา 2 ล้านบาท แต่หากต้องจ่ายเงินปรับปรุงเพิ่มเติมจำนวนมาก ความแตกต่างของต้นทุนก็อาจลดลง ในทางกลับกัน หากทรัพย์สินอยู่ในสภาพดีและไม่ต้องปรับปรุงมาก ส่วนต่างของราคาซื้ออาจกลายเป็นข้อได้เปรียบที่สำคัญ

NPA ราคา 1.5 ล้านบาท

อาจดูน่าสนใจกว่าบ้านใหม่ราคา 2 ล้านบาท



5 STEPS ก่อนเป็นเจ้าของ NPA ต้องเช็คอะไรบ้าง?



รอส. กับการเป็น “เพื่อนคู่คิดเรื่องบ้าน”

รอส. เป็นสถาบันการเงินของรัฐที่มีภารกิจด้านสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้กับคนไทย จึงมีผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าหลากหลายกลุ่ม บทบาทของธนาคารไม่ได้จำกัดอยู่เพียงการปล่อยสินเชื่อ แต่ยังมุ่งสนับสนุนให้ประชาชนสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น ทั้งในสถานการณ์ปกติ รวมถึงช่วงเวลาที่ประชาชนได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ แนวคิดดังกล่าวสอดคล้องกับการปรับบทบาทองค์กรสู่ “Beyond Housing Bank” ที่มากกว่าการปล่อยกู้ แต่ต้องการเป็น “เพื่อนคู่คิดเรื่องบ้าน” ที่อยู่เคียงข้างลูกค้าตั้งแต่วันแรกของการมีบ้านและเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

เลือกบ้านมือสองได้ง่ายขึ้น ผ่านช่องทางดิจิทัล

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ที่สนใจบ้านมือสอง รอส. ธนาคารได้พัฒนาแพลตฟอร์มด้านดิจิทัลอย่าง website : www.ghbhomecenter.com และ Application : GHB ALL HOME ให้เป็นช่องทางสำหรับการเลือกซื้อบ้านมือสอง ผู้สนใจสามารถค้นหา เปรียบเทียบ และดูข้อมูลบ้านได้ทุกที่ทุกเวลา ครบในที่เดียว พร้อมยกระดับตลาดบ้านมือสองให้โปร่งใสและเข้าถึงง่ายมากขึ้น ผ่านการประมวลทั้งรูปแบบ Onsite และ Online ตลอดทั้งปี “จากการค้นหา สู่การเป็นเจ้าของบ้านได้ง่ายขึ้น”



ธอส. อยากเห็นอะไรเกิดขึ้น ขึ้นกับตลาดบ้านมือสอง?

เป้าหมายสำคัญของ ธอส. คือการทำให้ประชาชนสามารถเข้าถึงบ้านมือสองได้อย่างสะดวกมากขึ้น ทั้งด้านข้อมูล ช่องทางการเลือกซื้อ และการวางแผนทางการเงิน ผู้สนใจสามารถเลือกซื้อบ้านมือสองที่เหมาะสมกับตัวเอง โดยพิจารณาจาก ทำเลที่ตั้ง ราคา โปรโมชัน สภาพทรัพย์ และความสามารถในการผ่อนชำระ อย่างรอบด้าน ธนาคารจึงมุ่งพัฒนาช่องทางต่าง ๆ ให้การเลือกซื้อบ้านมือสองเป็นเรื่องที่ง่าย รวดเร็ว และโปร่งใสมากขึ้น

โอกาสของคนไทยอยากมีบ้าน อาจเริ่มจาก “บ้านมือสอง”

ในวันที่เศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์กำลังเปลี่ยนแปลง ผู้บริโภคอาจต้องใช้เวลาและข้อมูลในการตัดสินใจมากขึ้น แต่ในอีกมุมหนึ่ง นี่ก็เป็นช่วงเวลาที่เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อได้มองหาทางเลือกที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของตนเอง ทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองต่างมีข้อดีและข้อจำกัดที่แตกต่างกัน สิ่งสำคัญจึงไม่ใช่การตัดสินใจว่าแบบใด “ดีกว่า” แต่คือการค้นหาว่า แบบใดเหมาะกับเรา โดยเฉพาะบ้านมือสองของ ธอส. ที่มีทรัพย์ให้เลือกมากกว่า 30,000 รายการทั่วประเทศ ครอบคลุมหลายประเภท หลายทำเล และหลายระดับราคา พร้อมช่องทางการค้นหาและกิจกรรมการจำหน่ายที่หลากหลาย สำหรับผู้ที่ต้องการมีบ้าน แต่ยังไม่มีหลักฐานแสดงรายได้เพียงพอเพื่อยื่นขอสินเชื่อ ธอส. ยังมี โครงการ ธอส. โรงเรียนการเงิน ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้สนใจออมเงินผ่าน Application : GHB ALL GEN เป็นระยะเวลา 12 เดือนติดต่อกัน เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณายื่นขอสินเชื่อบ้านกับ ธอส. ตามหลักเกณฑ์ของธนาคาร

ทั้งหมดนี้สะท้อนถึงบทบาทของ ธอส. ในการสนับสนุนให้คนไทยมีบ้านเป็นของตนเอง พร้อมเดินทางปรับบทบาทองค์กรสู่ “Beyond Housing Bank” มากกว่าการปล่อยกู้ แต่คือการเป็น “เพื่อนคู่คิดเรื่องบ้าน” ที่อยู่เคียงข้างลูกค้าตั้งแต่วันแรกของการมีบ้าน และเติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ GHBank Call Center โทร. 0-2645-9000 กด 5 หรือ Facebook Fanpage บ้านมือสอง ธอส. หรือดูข้อมูลบ้านมือสอง ธอส. ได้ที่ website : www.ghbhomecenter.com Application : GHB ALL HOME และ Line Official Account : @GHBALLHOME

ณ ตอนนี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กำลัง RESET
โอกาสอาจไม่ได้อยู่ที่การซื้อให้ได้ราคาต่ำที่สุด
แต่อยู่ที่การ มองเห็นคุณค่าของทรัพย์
ให้มากกว่าราคาที่ปรากฏ

GHB NPA: ทางเลือกของคนที่มีมองเห็น

“คุณค่า”

มากกว่าแค่

“ราคา”

เลือกให้เหมาะ ตรวจสอบให้ครบ
วางแผนการเงินให้พร้อม
แล้วค่อยตัดสินใจเป็นเจ้าของ

บ้านมือสองของ ธอส.

ที่มีทรัพย์ให้เลือกมากกว่า

30,000 รายการทั่วประเทศ



โครงการ ธอส. โรงเรียนการเงิน

เปิดโอกาสให้ผู้สนใจออมเงินผ่าน

**Application:
GHB ALL GEN**

เป็นระยะเวลา 12 เดือนติดต่อกัน

“ Highlights ดัชนีสำคัญ

ไตรมาส 2 ปี 2569 ”

REIC ชี้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยเริ่มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

มาตรการภาครัฐช่วยหนุนตลาด แต่กำลังซื้อยังเปราะบาง

และต้นทุนก่อสร้างสูง

ผู้ประกอบการจึงต้องเน้น Real Demand และบริหารความเสี่ยงอย่างรอบคอบ”

ตลาดอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยไทยในไตรมาส 2 ปี 2569 เปลี่ยนจากภาวะหดตัวเข้าสู่ระยะ “ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป” โดยดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (TORMI) ปรับตัวดีขึ้น แรงหนุนสำคัญมาจากการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV และการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนอง ซึ่งช่วยลดภาระผู้ซื้อ

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

(หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (TORMI)

90.3%

▲ 13.3% YoY

ความต้องการหลักของผู้ซื้อ

3.01 – 5.00

ล้านบาท (บ้านมือหนึ่ง)



อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อยังเปราะบาง ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายและมองหาที่อยู่อาศัยที่สอดคล้องกับรายได้ โดยความต้องการหลักยังอยู่ที่บ้านมือหนึ่ง ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท

■ ทำเลขยายตัว ผู้ประกอบการระวังปัจจุบัน มองบวกต่ออนาคต

ต้นทุนพัฒนาโครงการยังเพิ่มขึ้น โดยดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (HCCI) สูงขึ้นทั้งจากไตรมาสก่อนและช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะหมวดงานโครงสร้างและเหล็ก ส่งผลให้ราคาคอนโดมิเนียมใหม่ปรับเพิ่ม ขณะที่ราคาบ้านจัดสรรใหม่ยังทรงตัว ผู้ประกอบการจึงใช้ส่วนลดโปรโมชั่น และช่วยค่าใช้จ่ายวันโอน แทนการลดราคาขายโดยตรง

ด้านทำเล โครงการมีแนวโน้มขยายสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ปริมาณพล และแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย สอดคล้องกับดัชนีราคาที่ดินเปล่า ก่อนการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น สะท้อนการขยายตัวของเมืองและการเลือกทำเลที่ตอบโจทย์กำลังซื้อ

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ (HDSI) ในภาวะปัจจุบันยังต่ำกว่าค่ากลาง สะท้อนการควบคุมความเสี่ยงด้านการเปิดโครงการ การลงทุน และสินค้าคงเหลือ แต่ผู้ประกอบการมีมุมมองดีขึ้นต่อแนวโน้มธุรกิจในช่วง 6 เดือนข้างหน้า

โครงการยับยู่ทำเลใหม่



รอบนอก
กรุงเทพฯ



พื้นที่
ปริมาณพล



แนวรถไฟฟ้า
ส่วนต่อขยาย



ดัชนีราคาที่ดินเปล่า
ก่อนการพัฒนาเพิ่มขึ้น

สะท้อนการขยายตัวของเมืองและการเลือกทำเลที่ตอบโจทย์

ความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ



HDSI ปัจจุบันยังต่ำกว่าค่ากลาง
ผู้ประกอบการจึงควบคุมความเสี่ยงใน 3 ด้าน



การเปิด
โครงการ



การ
ลงทุน



สินค้า
คงเหลือ

6 เดือนข้างหน้า
มุมมองแนวโน้มธุรกิจดีขึ้น

■ รองรับการฟื้นตัวในครึ่งปีหลัง 2569 ต่อเนื่องถึงปี 2570

โดยสรุป ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยไตรมาส 2 ปี 2569 อยู่ในระยะ “ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป” แม้มาตรการรัฐช่วยกระตุ้นตลาด แต่กำลังซื้อจำกัด ต้นทุนก่อสร้างสูง และข้อจำกัดด้านสินเชื่อยังเป็นแรงกดดัน ทิศทางระยะต่อไปขึ้นอยู่กับกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อ ผู้ประกอบการควรเน้น Real Demand เลือกทำเลศักยภาพ ควบคุมต้นทุน และบริหารสินค้าคงเหลือ เพื่อรองรับการฟื้นตัวในครึ่งปีหลังปี 2569 ต่อเนื่องถึงปี 2570



เน้น Real Demand



เลือกทำเลศักยภาพ



ควบคุมต้นทุน



บริหารสินค้าคงเหลือ



Highlights ดัชนีที่สำคัญ

ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (HCCI)

ดัชนีราคา ค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		HCCI	HCCI
2569	Q2	141.1	2.1%



141.1 ▲ 2.1% YoY

ต้นทุนก่อสร้างยังสูง กดดันต้นทุนและราคาที่อยู่อาศัยใหม่ก่อสร้างอยู่ในระดับสูง

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (HDSI)

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (HDSI)			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		HDSI	HDSI
2569	Q2	46.9	7.6%



46.9 ▲ 7.6% YoY

ผู้ประกอบการยังระวังปัจจุบัน แต่เริ่มเชื่อมั่นต่ออนาคต

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (TORMI)

3ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (TORMI)			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		TORMI	TORMI
2569	Q2	90.3	13.3%



90.3 ▲ 13.3% YoY

ตลาดเริ่มฟื้นตัว พ้นจุดต่ำสุด แต่ยังไม่กลับสู่ภาวะปกติ

I ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (HPCI)

ดัชนีความเชื่อมั่น ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (HPCI)			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		HPCI	HPCI
2569	Q2	41.5	-5.5%



41.5 ▼ -5.5% YoY

กำลังซื้อยังเปราะบาง ผู้บริโภคเลือกซื้อเฉพาะสินค้าที่เหมาะสมกับกำลังซื้อ

I ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
2569	Q2	440.9	6.2%



440.9 ▲ 6.2% YoY

ราคาที่ดินขยับตามการขยายตัวของเมืองและโครงข่ายไฟฟ้า

I ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขาย			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่	ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่
2569	Q2	131.2	-0.9%



131.2 ▼ -0.9% YoY

ราคารงตัว ผู้ประกอบการใช้โปรโมชั่นพ่วงยอดขาย

I ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขาย			อัตรา ขยายตัว
ปี	ไตรมาส	Index	%YoY
		ดัชนีราคาห้องชุดใหม่	ดัชนีราคาห้องชุดใหม่
2569	Q2	161.7	1.6%



161.7 ▲ 1.6% YoY

ราคาปรับขึ้นตามต้นทุนก่อสร้างและต้นทุนการพัฒนา

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (รอส.)

จัดงานแถลงข่าวสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งแรกปี 2569

และแนวโน้มปี 2569-2570



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) จัดงานแถลงข่าวประจำไตรมาสพร้อมกับกิจกรรมแนะนำ ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ดร.มานะ นิมิตรวานิช ในฐานะเข้ารับตำแหน่ง ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อย่างเป็นทางการ พร้อมกันนี้ ดร.มานะ ได้แถลงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งแรกปี 2569 และคาดการณ์แนวโน้มปี 2569-2570 โดยมี คุณฉวีรัฐรัตน์ บุญสุขนิรันดร์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสื่อสารการตลาดและภาพลักษณ์องค์กร และรักษาการผู้อำนวยการฝ่ายสื่อสารการตลาด และคุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธิตพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหาร ร่วมในกิจกรรมดังกล่าวด้วย

การแถลงข่าวครั้งนี้ครอบคลุมข้อมูลสำคัญ ทั้งสถานการณ์โอนกรรมสิทธิ์และสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย ครึ่งแรก ปี 2569 และคาดการณ์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2569 และแนวโน้ม ปี 2570 โดยมีคณะสื่อมวลชนเข้าร่วมฟังการแถลงข่าวจำนวนมาก ทั้งนี้ งานแถลงข่าวดังกล่าว จัดขึ้น ณ ห้องเตจาวู ชั้น 2 โรงแรมพูลแมน คิง เพาเวอร์ กรุงเทพฯ (รางน้ำ) เขตราชเทวี เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2569



ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ บรรยายพิเศษในงานเสวนา “กรุงเทพธุรกิจ ประจำปี 2569 : จตุรมหานคร Beyond the city”



ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ บรรยายพิเศษในงานเสวนา “กรุงเทพธุรกิจ ประจำปี 2569 : จตุรมหานคร Beyond the city” จัดโดย บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เวิร์ก จำกัด โดยบรรยายในหัวข้อ “ตลาดอสังหาฯ กรุงเทพฯ - ปริมาณลดลงจะเปลี่ยนไปอย่างไร หลังราคาประเมินที่ดินใหม่ประกาศใช้” ณ โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์พอยท์ เพรสทีจ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2569



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

จัดงานสัมมนา “REIC Property Intelligence 2026:

Eastern Economic Corridor (EEC) Insights & Outlook 2027”



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดงานสัมมนา “REIC Property Intelligence 2026: Eastern Economic Corridor (EEC) Insights & Outlook 2027” โดย ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ บรรยายพิเศษในโอกาสเปิดการสัมมนาในหัวข้อ จากข้อมูลตลาดสู่การตัดสินใจทางธุรกิจ โดยกล่าวว่าตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ EEC กำลังเข้าสู่ช่วงเปลี่ยนผ่านที่สำคัญ จากตลาดที่เติบโตตามการลงทุนและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ไปสู่ตลาดที่ต้องขับเคลื่อนด้วย “อุปสงค์จริง” มากขึ้น พร้อมด้วยคุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธดพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการในตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหาร ร่วมเจาะลึกผลสำรวจภาคสนาม 3 จังหวัดในพื้นที่ EEC ไตรมาส 2 ปี 2569

ซึ่งภายในงานนี้ คุณกอบทอง ทองแถม ณ อยุธยา รักษาการผู้อำนวยการสำนักบริหารโครงการ EECiti สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EECO) วิทยากรจากภายนอกร่วมให้เกียรติบรรยายพิเศษ เรื่อง เจาะลึก EECiti: พลิกโฉมภาคตะวันออกสู่ศูนย์กลางอสังหาฯ และเมืองอนาคต โดยได้ Update แผนผังพื้นที่เป้าหมาย และสิทธิประโยชน์การลงทุนในโครงการ EECiti โดยมีผู้ประกอบการ นักลงทุน ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้สนใจเข้าร่วมงานสัมมนาจำนวนมาก งานดังกล่าวจัดขึ้น ณ โรงแรม จูปีลี เพรสทีจิอัน รัชดาภิเษก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2569



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

จัดสัมมนา “REIC Property Intelligence 2026:

Bangkok & Vicinity Insights & Outlook 2027”



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดงานสัมมนา “REIC Property Intelligence 2026 : Bangkok & Vicinity Insights & Outlook 2027” โดย ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ บรรยายพิเศษในโอกาสเปิดการสัมมนาในหัวข้อเปิดมุมมองใหม่: จากข้อมูลตลาดสู่การตัดสินใจธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พร้อมด้วย คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธฤตพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการในตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหาร รายงานผลสำรวจภาคสนามตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2569

ซึ่งภายในงานนี้ คุณอาสา ทองธรรมชาติ ผู้อำนวยการสำนักการวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร และคุณน้ำฝน พิพัฒน์วงศ์ หัวหน้ากลุ่มงานวางและจัดทำผังเมืองรวม วิทยาการจากภายนอก ร่วมให้เกียรติบรรยายพิเศษ เรื่อง ปลดล็อกผังเมืองใหม่ BMA: ชี้นำโอกาสลงทุนอสังหาฯ กรุงเทพฯ โดยมีผู้ประกอบการ นักลงทุน ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และผู้สนใจเข้าร่วมงานสัมมนาจำนวนมาก งานดังกล่าวจัดขึ้น ณ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ เทอร์มินอล 21 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2569



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

จัดสัมมนา Online : Property Intelligence 2026

เจาะลึกสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภูมิภาคภาคเหนือ และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดงานสัมมนาออนไลน์ Property Intelligence 2026 เพื่อรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาค พร้อมแลกเปลี่ยนมุมมองเกี่ยวกับทิศทาง และโอกาสของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละพื้นที่

ในโอกาสนี้ คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธวัชพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการในตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหาร ได้นำเสนอรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ภาคเหนือ ครอบคลุมพื้นที่ จังหวัดเชียงราย เชียงใหม่ พะเยา นครสวรรค์ และลำพูน และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ครอบคลุมพื้นที่ จังหวัดขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม

ภายในงานได้รับเกียรติจาก ดร.มานะ นิมิตรวานิช ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมการเสวนาเจาะลึกสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค พร้อมด้วยนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จากจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ คุณอรุณเดช อุดมศิริธารัง นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์เชียงใหม่, คุณมงคล เหลี่ยมวัฒนกุล นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์พิษณุโลก, คุณวุฒิชัย ฉัตรชัยพลรัตน์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ขอนแก่น, คุณณัฐพงษ์ ประสารศิริมัย นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดนครราชสีมา และ คุณจตุรงค์ ธนะประ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์อุดรธานี โดยร่วมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับทิศทางตลาด และโอกาสของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาคร่วมการเสวนา กิจกรรมดังกล่าว จัดขึ้นในรูปแบบ Online Seminar ผ่าน Facebook Live เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2569

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)

จัดสัมมนา Online : Property Intelligence 2026

เจาะลึกสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภูมิภาค ภาคกลาง-ตะวันตกและภาคใต้



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดงานสัมมนาออนไลน์ Property Intelligence 2026 เพื่อรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในส่วนภูมิภาค พร้อมแลกเปลี่ยนมุมมองเกี่ยวกับทิศทาง และโอกาสของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละพื้นที่ ในโอกาสนี้ คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิธดพงษ์ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยและนวัตกรรม รักษาการ ในตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหาร ได้นำเสนอรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครอบคลุมพื้นที่ ภาคกลาง-ภาคตะวันตก ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา สระบุรี เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ และภาคใต้ ครอบคลุมพื้นที่ ภูเก็ต สงขลา นครศรีธรรมราช และสุราษฎร์ธานี ภายในงานได้รับเกียรติจาก คุณธนันต์ สุวรรณโพธิ์รุ่ง กรรมการผู้จัดการ บริษัท ธนวรรณ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ คุณจิตติมา มานิตย์ กรรมการบริหาร บริษัท ดีอีโค่ อยู่ธยา จำกัด พร้อมด้วย



นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จากจังหวัดต่าง ๆ ได้แก่ คุณเมธพงศ์ อุดมศักดิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ภูเก็ต, คุณอภิเดช ศีลประชาวงศ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์จังหวัดสงขลา ร่วมแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับทิศทางตลาดและโอกาสของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละภูมิภาค กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นในรูปแบบ Online Seminar ผ่าน Facebook Live เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2569

“ HIGHLIGHT DATA สรุปข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ไตรมาส 2 ปี 2569 ”



การออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวนโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร 66 โครงการ ลดลงร้อยละ -4.3 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ -40.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 6,196 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ -34.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรมากที่สุดในไตรมาสนี้ได้แก่ บ้านเดี่ยวจำนวน 2,635 หน่วย รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 2,507 หน่วย บ้านแฝดจำนวน 842 หน่วย ที่ดินเปล่าจำนวน 127 แปลง และอาคารพาณิชย์จำนวน 85 หน่วย จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ สมุทรสาคร สระบุรี และเชียงใหม่

โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรร

▼ -4.3% QoQ

▼ -40.5% YoY

จำนวน

66

โครงการ

จำนวน

6,196

หน่วย

หน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร

▲ 4.2% QoQ

▼ -34.6% YoY



การออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวน 55,547 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.4 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 6,551,928 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ -4.1 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ชลบุรี นครราชสีมา เชียงใหม่ กรุงเทพมหานคร และขอนแก่น



การออกใบอนุญาตก่อสร้าง

เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 56 อาคาร ลดลงร้อยละ -20.0 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 324,269 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ -52.9 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ -55.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้จังหวัดที่มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ภูเก็ต ชลบุรี สมุทรปราการ และเชียงใหม่

55,547 หน่วย

▼ -0.4% QoQ

▲ 15.4% YoY



56 อาคาร

▼ -20.0% QoQ

▲ 1.8% YoY

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ในไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวน 13,405 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ -4.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งออกเป็น กรุงเทพฯ มีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จ 6,813 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.0 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จังหวัดปริมณฑล มีจำนวนหน่วยสร้างเสร็จ 6,592 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ -13.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



เมื่อพิจารณาแยกตาม ประเภทที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้



ทาวน์เฮ้าส์ **1,386** หน่วย
(สัดส่วนร้อยละ 10)

▼ -24.2% QoQ ▲ 2.3% YoY



ห้องชุด **4,934** หน่วย
(สัดส่วนร้อยละ 37 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ
จดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน)

▼ -30.3% QoQ ▼ -8.3% YoY



บ้านแฝด **700** หน่วย
(สัดส่วนร้อยละ 45)

▼ -24.2% QoQ ▲ 2.3% YoY



บ้านเดี่ยว **5,990** หน่วย
(สัดส่วนร้อยละ 45)

▲ 1.6% QoQ ▼ -5.3% YoY



อาคารพาณิชย์ **395** หน่วย
(สัดส่วนร้อยละ 5)

▲ 28.7% QoQ ▲ 117.4% YoY

พื้นที่ที่มีหน่วยสร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่ 5 อันดับแรก



ประเภทแนวราบ ได้แก่

อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอเมืองนครปฐม
อำเภอสสามพราน อำเภอเมืองสมุทรปราการ
และอำเภอลองหลวง



ประเภทห้องชุด ได้แก่

เขตห้วยขวาง เขตจตุจักร อำเภอเมืองนครปฐม
เขตบางกอกน้อย และอำเภอเมืองสมุทรปราการ

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

กรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2569

ไตรมาส 2 ปี 2569 มีจำนวนรวม 46,031 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ห้องชุดเป็นประเภทที่มีการโอนมากที่สุด จำนวน 23,904 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 11,729 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านเดี่ยวจำนวน 6,482 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.1 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านแฝดจำนวน 1,925 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และอาคารพาณิชย์จำนวน 1,991 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 44.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 137,926 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นห้องชุดมากที่สุด มูลค่า 54,853 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 37.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมูลค่า 41,318 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ -5.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 26,513 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.3 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน บ้านแฝดมูลค่า 8,504 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.6 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ -2.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และอาคารพาณิชย์มูลค่า 6,738 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.9 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2569

167,758 ล้านบาท

▲ **38.0%** QoQ

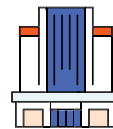
▲ **18.4%** YoY



ส่วนแบ่งตลาด



ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง
ร้อยละ **45.3**



สถาบันการเงินของรัฐ
ร้อยละ **53.6**



สถาบันอื่น ๆ
ร้อยละ **1.1**

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2569

5,174,141 ล้านบาท

▲ **0.7%** QoQ

▲ **2.6%** YoY



ส่วนแบ่งตลาด



ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่ง
ร้อยละ **52.3**



สถาบันการเงินของรัฐ
ร้อยละ **46.4**



สถาบันอื่น ๆ
ร้อยละ **1.3**

“ ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ ”

นำเสนอข้อมูล Demand & Supply ตลาดที่อยู่อาศัย

เสนอข้อมูล 2 แบบ



Demand

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์กรมที่ดิน



Supply

ข้อมูลสำรวจโครงการที่ยังเปิดขายอยู่

แบบแรก แสดงข้อมูลเป็นรายจังหวัด



โอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ

แยกจังหวัด ประเภท ระดับราคา รายเดือน
แสดงจำนวนหน่วย และมูลค่า



ข้อมูลสำรวจทั่วประเทศ

แสดงประเภท ระดับราคา Total supply ขายได้ใหม่
และตารางแสดงจำนวนโครงการในแต่ละพื้นที่



โอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ

แยกรายจังหวัด รายอำเภอ แยกประเภท
ระดับราคา รายเดือน แสดงจำนวน



ข้อมูลสำรวจทั่วประเทศ

แสดงที่ตั้ง สถานะโครงการ ชื่อ ประเภท
ระดับราคา Total supply ขายได้ใหม่

ภาค/จังหวัด/ ประเภท/ระดับราคา	ปี 25..				
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
จังหวัด...	11,815	13,256	19,961	13,807	17,111
บ้านเดี่ยว	252	341	613	231	345
≤ 1.00 ลบ.	37	46	45	2	9
1.01 - 1.50 ลบ.	-	-	2	-	2
1.51 - 2.00 ลบ.	-	2	2	3	1
2.01 - 3.00 ลบ.	11	8	16	11	10
3.01 - 5.00 ลบ.	37	51	121	57	91
5.01 - 7.50 ลบ.	83	105	184	76	118
7.51 - 10.00 ลบ.	32	46	91	31	54
> 10.00 ลบ.	52	83	152	51	60

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์แยกประเภทที่อยู่อาศัย รายจังหวัด
แยกระดับราคา แสดงจำนวนหน่วย

ภาค/จังหวัด/ ประเภท/ระดับราคา	ปี 25..				
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
จังหวัด...	11,815	13,256	19,961	13,807	17,111
อำเภอ	6,434	6,851	10,624	7,422	9,104
บ้านเดี่ยว	252	341	613	231	345
≤ 1.00 ลบ.	37	46	45	2	9
1.01 - 1.50 ลบ.	-	-	2	-	2
1.51 - 2.00 ลบ.	-	2	2	3	1
2.01 - 3.00 ลบ.	11	8	16	11	10
3.01 - 5.00 ลบ.	37	51	121	57	91
5.01 - 7.50 ลบ.	83	105	184	76	118
7.51 - 10.00 ลบ.	32	46	91	31	54
> 10.00 ลบ.	52	83	152	51	60

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ แยกประเภทที่อยู่อาศัย รายอำเภอ
ระดับราคา แสดงจำนวนหน่วย



สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่

คุณอภิญา ตันไพศาล ศูนย์อสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โทรศัพท์ 0 2645 9677 โทรสาร 0 2643 1251 E-mail : Apinya.t@reic.or.th

REIC EXCLUSIVE MEMBER

รู้ตลาด เพื่อลงทุนอย่างมั่นใจ

ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เชิงลึก
เพื่อการวางแผนธุรกิจและตัดสินใจลงทุน

REIC มีข้อมูลครบตั้งแต่
“เริ่มสร้าง” ถึง “ซื้อจริง”



BUILDING PERMIT

พื้นที่ไหนกำลังเกิดการก่อสร้าง



NEW PROJECT & SUPPLY

โครงการอะไร กำลังขายที่ไหน
ราคาเท่าไร เหลือขายเท่าไร



TRANSFER

ตลาดซื้อจริงอยู่ที่ไหน
บ้านประเภทใด ระดับราคาใด

เลือกเฉพาะ **DATA** ที่ธุรกิจคุณต้องการ



พื้นที่



ประเภทที่อยู่อาศัย



ระดับราคา



ช่วงเวลา

ให้บริการ DATA / รายงานสรุป ตามความต้องการใช้งาน



เหมาะสำหรับ

Real Estate Developers • Financial Institutions •
Investment Advisors • Building Materials
Manufacturers & Suppliers • Investors •
Asset Management Companies •
Real Estate Brokers & Agencies



DATA → INSIGHT →
**BUSINESS
OPPORTUNITY**

REIC Exclusive Member

สอบถามรายละเอียด

☎ 02-202-1768 📞 @REIC 🌐 www.reic.or.th

สินเชื่อ รอส. 73 ปี *Beyond*

ดอกเบี้ย

0.73%

ต่อปี
3 เดือนแรก

ค่าประเมินราคาหลักประกันอัตราพิเศษ

สำหรับลูกค้ารีไฟแนนซ์
ฟรี! ค่าจดทะเบียนจำนอง

** สำหรับลูกค้ารีไฟแนนซ์ ธนาคารรับการประเมินการจำนอง
ร้อยละ 1 ของวงเงินกู้ตามสัญญาเงิน ของบัญชีที่ใช้ผลิตกันที่
สินเชื่อ รอส. 73 ปี Beyond สูงสุดไม่เกิน 200,000 บาท

อัตราดอกเบี้ยต่ำ เงินงวดต่ำ นาน 72 งวด
เงินงวดเริ่มต้น
ล้านละ 2,500 บาท

ยื่นคำขอกู้ ตั้งแต่วันนี้ - 30 ธันวาคม 2569
อนุมัติ และทำนิติกรรม ภายในวันที่ 29 มกราคม 2570
กู้เพื่อซื้อ/ สร้าง/ ต่อเติม/ โถกถอนจำนอง

- กรณีทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด เดือนที่ 1-3 = 0.73% ต่อปี / เดือนที่ 4-9 = 1.73% ต่อปี / เดือนที่ 10-24 = *MRR-3.415% ต่อปี ปีที่ 3-6 = *MRR-2.415% ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปีที่ 7 จนถึงตลอดอายุสัญญา : ลูกค้ำสวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / ลูกค้ำรายย่อย = *MRR-0.50% ต่อปี / กรณีกู้ซื้ออุปกรณ์ฯ/ชำระหนี้ฯ = *MRR ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง EIR = ลูกค้ำสวัสดิการ = 3.97%-3.98% ต่อปี / ลูกค้ำรายย่อย = 4.17%-4.18% ต่อปี / กรณีกู้ซื้ออุปกรณ์ฯ/ชำระหนี้ฯ = 4.37%-4.39% ต่อปี
- กรณีไม่ทำประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ/ทำประกันไม่ไปเป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด เดือนที่ 1-3 = 0.98% ต่อปี / เดือนที่ 4-9 = 1.98% ต่อปี / เดือนที่ 10-24 = *MRR-3.165% ต่อปี ปีที่ 3-6 = *MRR-2.165% ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปีที่ 7 จนถึงตลอดอายุสัญญา : ลูกค้ำสวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / ลูกค้ำรายย่อย = *MRR-0.50% ต่อปี / กรณีกู้ซื้ออุปกรณ์ฯ/ชำระหนี้ฯ = *MRR ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง EIR = ลูกค้ำสวัสดิการ = 4.12% ต่อปี / ลูกค้ำรายย่อย = 4.32% ต่อปี / กรณีกู้ซื้ออุปกรณ์ฯ/ชำระหนี้ฯ = 4.52% ต่อปี
- อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่าง โดยคำนวณจากวงเงินกู้ 1 ล้านบาท ระยะเวลากู้ 20 ปี และผ่อนชำระตามเงินงวดของผลิตภัณฑ์
- วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • **กู้ทำที่จำนองและชำระคืนไหว**
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.145% ต่อปี มีผลตั้งแต่วันที่ 4 มี.ค. 69 • อัตราดอกเบี้ยลอยตัวสามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้
- ผู้กู้ต้องทำประกันชีวิตตามแบบเบี้ยประกันกับบริษัท พลัส หรือแผนเบี้ยประกันกับบริษัท Max Life และต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด เท่านั้น

สนใจยื่นกู้



ข้อมูล ณ วันที่ 17 กันยายน 2569