



27 พฤษภาคม 2569

REIC ชี้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 1/69 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ดัชนียอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 11.2%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 ปี 2569 โดยภาพรวมความเคลื่อนไหวด้านอุปสงค์ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2569 เป็นไปในทิศทางเดียวกับที่ REIC คาดการณ์ไว้ คือ เริ่มเห็นการฟื้นตัวในด้านอุปสงค์ โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นผลจากมาตรการสนับสนุนของรัฐบาล สะท้อนความต้องการที่อยู่อาศัยของคนไทยยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง แต่มีการปรับระดับราคา ขนาด และรูปแบบที่อยู่อาศัยลงตามความสามารถในการซื้อมากขึ้น ทั้งนี้ คาดการณ์แนวโน้มภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี แม้จะปรับตัวลดลงจากปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ในประเทศตะวันออกกลาง ที่มีผลกระทบโดยตรงต่อความมั่นคงทางด้านพลังงาน ผลักดันให้ต้นทุนค่าขนส่งและวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น รวมถึงอัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นแม้จะอยู่ในกรอบเป้าหมาย แต่มีผลต่อกำลังซื้อของภาคครัวเรือนอย่างมีนัยสำคัญ โดยการปรับลดลงดังกล่าวจะน้อยกว่าที่คาดไว้เดิม เพราะมีปัจจัยบวกเข้ามาสนับสนุนหลายด้าน อาทิ มาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ต่ออีก 1 ปี มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง เหลือ 0.01% สำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านนโยบายการคลัง (พ.ร.ก. เงินกู้ 400,000 ล้านบาท) ที่จะช่วยพยุงเศรษฐกิจ และตลาดที่อยู่อาศัยไม่ให้ทรุดตัวลงรุนแรง คาดการณ์ว่าจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2569 จะลดลงเพียงร้อยละ 1.1 (YoY) และมีมูลค่าลดลงเพียงร้อยละ 2.3 (YoY) สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2569 มีทิศทางที่สอดคล้องกับการโอนกรรมสิทธิ์กรณีพื้นฐาน (Base Case) โดยคาดการณ์มูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่จะลดลงร้อยละ 1.6 (YoY) โดยขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในภูมิภาคตะวันออกกลาง และความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก

นายณรงค์พล ประภาณิรินทร์ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานการตลาด รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2569 ด้านอุปสงค์สะท้อนผ่านตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นในเชิงปริมาณ แต่เติบโตเพียงเล็กน้อยในเชิงมูลค่า โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวนทั้งสิ้น 72,583 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 (YoY) มูลค่า 187,182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 (YoY) โดยกรุงเทพมหานคร ยังคงครองส่วนแบ่งสูงสุดด้วยจำนวน 17,746 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 (YoY) มูลค่า 64,952 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.5 (YoY)

เป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่ยุทธศาสตร์สำคัญในภูมิภาคมีกลุ่มจังหวัดที่มีการขยายตัวด้านอุปสงค์ ประกอบด้วยจังหวัดขอนแก่น มีจำนวนหน่วย 1,646 หน่วย เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 30.3 และมูลค่า 3,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.0 (YoY) ขณะที่ ระยองมีจำนวน 2,691 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 (YoY) และมูลค่า 5,745 ล้านบาท



เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 (YoY) นอกจากนี้ ยังมีจังหวัดภูเก็ต ที่มีมูลค่าการโอนขยายตัวเพิ่มขึ้นสูงสุดในประเทศ โดยมีจำนวนหน่วย 2,548 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 (YoY) มูลค่า 10,365 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.9 (YoY) สะท้อนถึงการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสูงหรือกลุ่ม Luxury ในพื้นที่ดังกล่าว

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่กรุงเทพฯพบว่า จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นแต่มูลค่าลดลง โดยมีจำนวน 17,746 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 (YoY) มูลค่า 64,952 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.5 (YoY) ส่วนพื้นที่ปริมณฑลที่ยังขยายตัว และรักษาระดับเป็นบวกได้ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ประกอบด้วยจังหวัดนนทบุรี มีจำนวน 3,961 หน่วยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 15.3 (YoY) มูลค่า 11,718 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 (YoY) และ จังหวัดปทุมธานี มีจำนวน 4,915 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 (YoY) และมูลค่า 10,491 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 (YoY)

นอกจากนี้ ยังพบว่า ในไตรมาส 1 ปี 2569 สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ด้านจำนวนหน่วยบ้านมือสองมีสัดส่วนร้อยละ 67 ขณะที่บ้านสร้างใหม่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 33 โดยกลุ่มราคาที่มีทิศทางเป็นบวก หรือเป็นกลุ่มราคาที่ยังคง ขยายตัวได้ดีและเป็นแรงขับเคลื่อนหลักของตลาดในไตรมาส 1 ปี 2569 คือ กลุ่มราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท โดยมี จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์รวม 69,447 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 (YoY) มูลค่ารวม 141,242 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 11.5 (YoY) เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ 21,990 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 (YoY) มูลค่า 61,716 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 (YoY) บ้านมือสอง 47,457 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7% (YoY) มูลค่า 79,526 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 15.5 (YoY) เป็นที่น่าสังเกตว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงเกินกว่า 7 ล้านบาทขึ้นไป ประสบภาวะหดตัว ในด้านจำนวนหน่วยอย่างชัดเจนทั้งประเภทบ้านใหม่และบ้านมือสอง โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์รวม 3,136 หน่วย ลดลงร้อยละ 14.8 (YoY) มูลค่ารวม 45,940 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 16.3 (YoY)

ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดต่างชาติ พบว่ามีการหดตัวสวนทางกับภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์อย่างชัดเจน ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติจำนวน 3,241 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.3 (YoY) มูลค่า 13,464 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 17.9 (YoY) ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติดังกล่าวยังคงมีบทบาทสำคัญ โดยมีส่วนแบ่งร้อยละ 13.6 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติครองส่วนแบ่ง ร้อยละ 23.9 ของมูลค่าโอนห้องชุดทั้งหมด โดยกลุ่มสัญชาติที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 3 อันดับแรก ประกอบด้วย จีน มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด จำนวน 906 หน่วย ลดลงร้อยละ 38.8 (YoY) และมูลค่า 3,493 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ 42.9 (YoY) รัสเซีย เป็นสัญชาติที่มีการเติบโตสวนกระแสภาพรวมอย่างชัดเจน และครองอันดับ 2 มีจำนวน 383 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 (YoY) มูลค่า 1,665 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 68.7 (YoY) พม่า ขึ้นมาเป็นกลุ่มผู้ซื้อ ในอันดับ 3 ทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 279 หน่วย ลดลงร้อยละ 36.4 (YoY) มูลค่า 968 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 39.0 (YoY) ทั้งนี้ พื้นที่ยอดนิยมของชาวต่างชาติยังคงกระจุกตัวอยู่ในเมืองท่องเที่ยว และศูนย์กลางเศรษฐกิจ ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร มูลค่าสูงสุด 6,138 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 45.6



ของตลาดต่างชาติรวม จังหวัดชลบุรี ครอบคลุมแบ่งจำนวนหน่วยโอนสูงสุด มีจำนวน 1,167 หน่วย หรือร้อยละ 36.0 จังหวัดภูเก็ต โดดเด่นที่สุดในด้านการเติบโตของมูลค่าโดยพุ่งสูงถึงร้อยละ 34.9 (YoY) ซึ่งได้รับแรงหนุนจากกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสูงหรือกลุ่ม Luxury

ด้านสถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย เริ่มส่งสัญญาณการกลับมาฟื้นตัวเป็นบวกหลังจากเผชิญภาวะหดตัวมาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 โดยในไตรมาส 1 ปี 2569 มีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศรวม 121,557 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 (YoY) ส่งผลให้ภาพรวมยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างรวมทั้งระบบอยู่ที่ 5,137,832 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 (YoY)

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2569 แม้จะมีทิศทางปรับตัวลดลง จากปัจจัยความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ทำให้เกิดวิกฤตด้านพลังงาน แต่ยังคงมีตัวแปรในเชิงบวก ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยปรับลดลงน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้เดิม โดยมีปัจจัยจากสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ประมาณการเติบโตของ GDP โดยคาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 ซึ่งเกิดจากมาตรการทางการคลัง อาทิ การจัดทำพระราชกำหนด (พ.ร.ก.) กู้เงินฯ 400,000 ล้านบาท และการขยายมาตรการ LTV ของ ธปท. ด้วยปัจจัยสนับสนุนดังกล่าว REIC จึงปรับประมาณการใหม่ภายใต้กรอบปัจจัยและตัวแปรต่าง ๆ โดยคาดการณ์ว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 312,814 หน่วย ลดลงร้อยละ 1.1 (YoY) และมีมูลค่าประมาณ 845,235 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.3 (YoY)
