

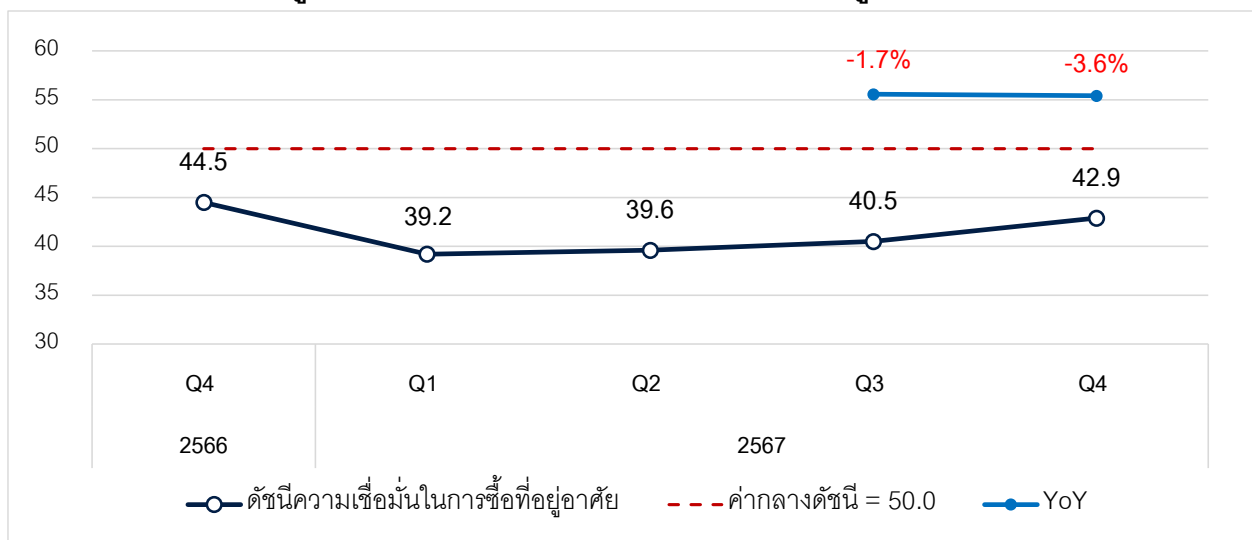


11 มีนาคม 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รายงานดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 พบว่าประชาชนเริ่มมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงาน “ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567” พบว่า ประชาชนเริ่มมีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยมีค่าดัชนีความเชื่อมั่นเท่ากับ 42.9 เพิ่มขึ้น 2.4 จุด จากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งมีค่าดัชนีอยู่ที่ระดับ 40.5 (QoQ) รวมถึงสัดส่วนของผู้ที่วางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยภายใน 6 เดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นเป็น 28.2% จาก 24.7% ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งส่วนหนึ่งมีสาเหตุมาจากการปรับลดของอัตราดอกเบี้ย และสถาบันการเงินมีการจัดทำผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำ สามารถกระตุ้นกำลังซื้อในไตรมาสที่ 4 ปี 2567 โดยข้อมูลส่วนใหญ่พบว่า ประชาชนมีการซื้อที่อยู่อาศัย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัยเอง (32.1%) มากกว่าซื้อเพื่อการลงทุน (15.8%) และส่วนใหญ่มีอาชีพเป็นพนักงานบริษัทเอกชน (55.1%) มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ในช่วง 15,001 – 30,000 บาท (34.4%) และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2.01–3.00 ล้านบาท มากที่สุด (25.3%) ขณะที่ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการมากที่สุดยังคงเป็นประเภทบ้านเดี่ยว (40.6%) ในระดับราคา 3.01–5.00 ล้านบาท และต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ มากที่สุด (56.1%) โดยเฉพาะในย่านเศรษฐกิจส่วนปริมณฑลมีความต้องการซื้อในจังหวัดนนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, นครปฐม และสมุทรสาคร ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (HPCI)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ตารางที่ 1 ระยะเวลาที่ผู้ตอบแบบสอบถามวางแผนจะซื้อที่อยู่อาศัย

ระยะเวลาที่วางแผนจะซื้อ	Q4/2566	Q3/2567	Q4/2567
ภายใน 1 เดือน	3.5%	4.4%	5.5%
1 ถึง 3 เดือน	10.1%	9.1%	10.5%
3 ถึง 6 เดือน	17.4%	11.2%	12.2%
6 เดือน ถึง 1 ปี	25.2%	27.9%	24.7%
มากกว่า 1 ปี จนถึง 2 ปี	21.0%	18.5%	21.5%
มากกว่า 2 ปี	22.8%	28.9%	25.6%

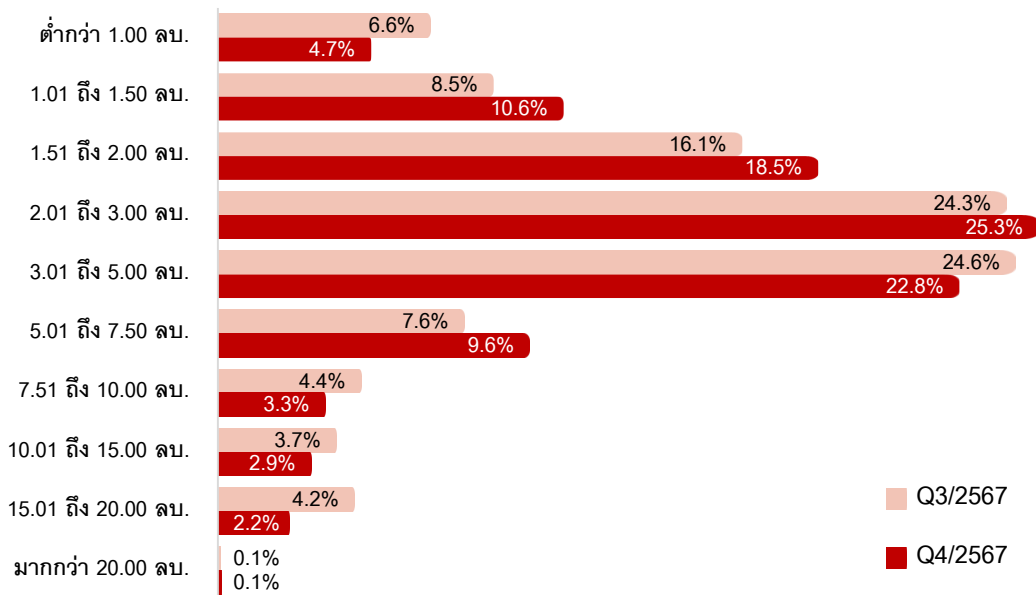
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

วัตถุประสงค์ในการซื้อที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 พบว่า ประชาชนชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน แต่เป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองมากขึ้น โดยผลจากการสำรวจพบว่า ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ (32.1%) ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันดับสอง คือ ต้องการซื้อลงทุนเพื่อเก็งกำไร/ให้เช่า (15.8%) และอันดับสาม ซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สิน (14.6%) โดยวัตถุประสงค์ทั้งสามอันดับแรกมีสัดส่วนลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งปัจจัยหลักของความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เนื่องจากต้องการแยกครอบครัวหรือแต่งงาน มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 8.9% เป็น 10.3% ขณะที่บางกลุ่มต้องการความสะดวกในการเดินทาง มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 8.9% เป็น 9.0% ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 8.1% เป็น 8.5% และต้องการนวัตกรรมบ้านอัจฉริยะ มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 3.1% เป็น 3.6% ซึ่งมีแนวโน้มที่ค่อย ๆ ขยายตัวเพิ่มขึ้น

ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่มีความต้องการซื้อบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มากที่สุด รองลงมา คือ คอนโดมิเนียม ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มากที่สุด สำหรับทาวน์เฮ้าส์มีความต้องการซื้อในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มากที่สุด ส่วนบ้านแฝดมีความต้องการซื้อ ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มากที่สุด และอาคารพาณิชย์มีความต้องการซื้อ 0.2% ต้องการซื้อเพียงระดับราคาเดียว คือ ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท โดยภาพรวมช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่ต้องการซื้อ ส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท (25.3%) และระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท (22.8%) ซึ่งทั้งสองช่วงระดับราคาดังกล่าวเป็นกลุ่มระดับราคาหลัก มีสัดส่วนรวมกันถึง 48.1% โดยไตรมาสนี้ผู้ตอบแบบสอบถามมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท และระดับราคา 5.01 – 7.00 ล้านบาทเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)



แผนภูมิแสดงช่วงราคาของที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

พื้นที่ที่ได้รับความนิยมเลือกซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า

อันดับ 1 ได้แก่ **กรุงเทพฯ** มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัย 56.1% ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็น 26.2% โดยเฉพาะในทำเลที่เป็นแหล่งเศรษฐกิจ ใกล้แหล่งงาน เช่น บางนา บางแค ลาดพร้าว สุขุมวิท และบางกะปิ

อันดับ 2 ได้แก่ **จังหวัดนนทบุรี** มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัย 8.7% ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็น 29.1%

อันดับ 3 ได้แก่ **จังหวัดปทุมธานี** มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัย 7.2% ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็น 27.2%

อันดับ 4 ได้แก่ **จังหวัดสมุทรปราการ** มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัย 6.2% ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็น 29.2%

อันดับ 5 ได้แก่ **จังหวัดนครปฐม** มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัย 3.8% ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็น 32.1%

อันดับ 6 ได้แก่ **จังหวัดสมุทรสาคร** มีสัดส่วนความต้องการที่อยู่อาศัย 2.6% ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด คิดเป็น 46.7%

ในขณะที่จังหวัดอื่น ๆ นอกพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยรวมกันที่ 15.4%