



23 พฤษภาคม 2568

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2568 และทิศทางปี 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เผยข้อมูลสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2568 ชะลอตัว ชุมมาตรการของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะมีส่วนสนับสนุนให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ฟื้นตัวดีขึ้น ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 เป็นต้นไป

นายกมลภพ วีระพละ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า ในปี 2567 ที่ผ่านมา สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมีการชะลอตัว ซึ่งเป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 ปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การที่รัฐบาลประกาศใช้มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สะท้อนให้เห็นว่า รัฐบาลและ ธปท. ดำเนินมาตรการที่ตรงจุดในการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นปัจจัยสำคัญต่อตลาดที่อยู่อาศัยตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 เป็นต้นไป และคาดว่าจะส่งผลบวกต่อภาพรวมเศรษฐกิจในระยะยาวได้อีกด้วย

ทั้งนี้ ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ระบุว่า ไตรมาส 1 ปี 2568 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 65,276 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.5 มูลค่า 181,545 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการชะลอตัวในทุกภูมิภาค เมื่อพิจารณาลงในรายละเอียดรายจังหวัด จะพบว่า บางจังหวัดยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดย 10 จังหวัดแรกที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในไตรมาส 1 ปี 2568 โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นทั้งหน่วยและมูลค่า ได้แก่ จังหวัดระยอง และสุราษฎร์ธานี โดยจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นแต่มูลค่าลดลง ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยลดลง แต่มูลค่าเพิ่มขึ้น ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ ส่วนจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลง ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี นนทบุรี ปทุมธานี เชียงใหม่ และนครราชสีมา

อย่างไรก็ดี การชะลอตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ส่งผลให้ภาพรวมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 1 ปี 2568 ลดลงเช่นเดียวกัน โดยมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มูลค่า 109,368 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีมูลค่า 121,529 ล้านบาท สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในไตรมาส 1 ปี 2568 มีส่วนแบ่งทางการตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สูงถึงร้อยละ 42.8 สะท้อนให้เห็นว่า ธอส. ยังคงเป็นสถาบันการเงินที่มีบทบาทในการสนับสนุนภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศอย่างต่อเนื่อง



ในด้านการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2568 พบว่า มีการชะลอตัวลงเช่นเดียวกัน โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 3,919 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.5 มีมูลค่าการโอนจำนวนทั้งสิ้น 16,392 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.0 โดยคนต่างชาติมีสัดส่วนร้อยละ 29.3 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ และ 3 สัญชาติแรกที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ได้แก่ จีน มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 1,481 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.2 มูลค่า 6,117 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.2 อันดับ 2 พม่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ 439 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 มูลค่า 1,587 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -28.1 อันดับ 3 รัสเซีย มีการโอนกรรมสิทธิ์ 288 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.4 มูลค่า 987 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9

ทั้งนี้ จากค่าเฉลี่ยการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจในปี 2568 ของสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.), สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ส่งผลให้ REIC ปรับคาดการณ์ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2568 โดยคาดว่าจะอยู่ในระดับทรงตัว หรือชะลอตัวลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปี 2567 โดยมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2568 ลดลงเพียงร้อยละ -0.3 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -0.8 และจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศมีมูลค่าลดลงร้อยละ -0.3

อย่างไรก็ตาม การที่รัฐบาลจัดทำมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 7 ล้านบาท มีผลตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2568 - 30 มิถุนายน 2569 รวมทั้งการที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลايเกณฑ์ LTV ชั่วคราว สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยในทุกระดับราคา ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 - 30 มิถุนายน 2569 จะสามารถแก้ปัญหาการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยได้ทันสถานการณ์ และส่งผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัยให้ฟื้นตัวดีขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 2 เป็นต้นไป