



28 สิงหาคม 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เผยแรงส่งจากมาตรการรัฐและตลาดบ้านมือสองฟื้น ทำให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ดีขึ้น ดันทั้งปี 2568 ขยายตัวใกล้เคียงปีก่อน

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เผยข้อมูลสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2568 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อน สะท้อนจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 (QoQ) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 18.5% และมูลค่าเพิ่มขึ้น 15.7% โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 24.2% และมูลค่าเพิ่มขึ้น 24.8% ปัจจัยบวกจากมาตรการของรัฐบาล ทั้งการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนเกณฑ์ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และปริมาณการซื้อขายบ้านมือสองขยายตัวเพิ่มขึ้น คาดการณ์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 และ ไตรมาส 4 ปรับตัวดีขึ้น ดันยอดการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งปี 2568 ขยายตัวใกล้เคียงปีก่อน

นายกมลพ วีระพละ กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า การที่รัฐบาลประกาศใช้มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ส่งผลให้อุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 (QoQ) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 77,343 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.5% จากการโอนในไตรมาส 1 ที่มีจำนวน 65,276 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 210,056 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15.7% จากยอดการโอนในไตรมาส 1 ที่มีมูลค่า 181,545 ล้านบาท ซึ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศ จำนวน 53,982 หน่วย เพิ่มขึ้น 24.2% จากไตรมาส 1 ที่มีจำนวน 43,462 หน่วย และมีมูลค่า 156,692 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.8% จากไตรมาส 1 ที่มีมูลค่า 125,557 ล้านบาท และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศจำนวน 23,361 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.1% จากไตรมาส 1 มีจำนวน 21,814 หน่วย แต่มีมูลค่า 53,364 ล้านบาท ลดลง -4.7% จากไตรมาส 1 ซึ่งมีมูลค่า 55,988 ล้านบาท โดยปัจจัยที่ทำให้มูลค่าการโอนปรับลดลง เนื่องจากไตรมาสก่อนมีการโอนห้องชุดราคาสูงกว่า 7 ล้านบาทขึ้นไปเป็นจำนวนมาก

อย่างไรก็ตามหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวน 77,343 หน่วย ลดลง -10.9% และมีมูลค่า 210,056 ล้านบาท ลดลง -13.6% โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนจำนวน 53,982 หน่วย ลดลง -7.7% และมีมูลค่า 156,692 ล้านบาท ลดลง -9.3% และอาคารชุดมีการโอนจำนวน 23,361 หน่วย ลดลง -17.5% และมีมูลค่า 53,364 ล้านบาท ลดลง -24.1% ส่งผลให้ภาพรวมครึ่งแรกปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 142,619 หน่วย ลดลง -10.7% และมีมูลค่า 391,601 ล้านบาท ลดลง -13.3%



ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีแนวโน้มลดลงจากปีก่อน โดยมีจำนวน 3,248 หน่วย ลดลง -2.2% และมีมูลค่า 12,318 ล้านบาท ลดลง -16.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติมีสัดส่วนคิดเป็น 13.9% ของการโอนทั้งระบบ ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อน ที่มีสัดส่วน 18.0% และมีมูลค่า 23.1% ลดลงจากไตรมาสก่อน ที่มีสัดส่วน 29.3% โดยชาวต่างชาติที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั่วประเทศสูงสุด 10 อันดับแรก ได้แก่ จีน พม่า รัสเซีย ไต้หวัน ฝรั่งเศส สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร เยอรมัน อินเดีย และญี่ปุ่น ซึ่งจีนมีแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดลดลงต่อเนื่อง โดยในไตรมาสนี้ มีจำนวน 899 หน่วย ลดลง -28.8% และมีมูลค่า 3,391 ล้านบาท ลดลง -39.4% และคาดว่าจะกำลังซื้อชาวจีนมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังปี 2568 ขณะที่พม่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 533 หน่วย เพิ่มขึ้น 119.3% มีมูลค่า 1,347 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.9% และคาดว่าจะกำลังซื้อมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง จากเหตุการณ์แผ่นดินไหวที่ทำให้ที่อยู่อาศัยในพม่าได้รับความเสียหาย

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยช่วงครึ่งหลังของปี 2568 มีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่องจากช่วงครึ่งแรก ซึ่งเป็นผลมาจากผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมของมาตรการภาษีสหรัฐฯ ที่มีผลกระทบต่อรายได้ของภาคธุรกิจ ลูกจ้าง และผู้ประกอบการอิสระ ทำให้กำลังซื้อของประชาชนมีแนวโน้มลดลง ขณะที่การลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย หรือโครงการเปิดขายใหม่มีแนวโน้มลดลงและผู้ซื้อบ้านขาดความสามารถในการกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์รายกลางและเล็กมีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องสูงขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มลดลงจากปีก่อนตามการแข่งขันในภูมิภาคที่รุนแรงขึ้น และปัญหาการปะทะตามแนวชายแดน ไทย-กัมพูชา ดังนั้น REIC จึงคาดว่าทั้งปี 2568 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 343,678 หน่วย ลดลง -1.2% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีจำนวน 347,799 หน่วย และมีมูลค่า 964,027 ล้านบาท ลดลง -1.7% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีมูลค่า 980,648 ล้านบาท

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2568 มีมูลค่า 134,115 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.6% จากไตรมาส 1 (QoQ) ซึ่งมีมูลค่า 109,368 ล้านบาท และลดลง -6.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 143,409 ล้านบาท (YoY) โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคล มูลค่า 243,483 ล้านบาท ลดลง -7.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 264,330 ล้านบาท REIC คาดการณ์ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ในปี 2568 จะมีมูลค่าประมาณ 582,800 ล้านบาทใกล้เคียงกับปี 2567 ซึ่งมีมูลค่า 584,843 ล้านบาท

ด้านอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในพื้นที่กรุงเทพฯ- ปริมณฑล ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในไตรมาสนี้เพียง 6,165 หน่วย ซึ่งเป็นจำนวนการเปิดขายที่น้อยที่สุดนับตั้งแต่ที่มีการสำรวจข้อมูลเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มสำรวจข้อมูลตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในภาพรวมไตรมาสนี้ ลดลง -64.6% เป็นการลดลง 6 ไตรมาสถ่อเนื่อง โดยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายลดลง -59.7% และอาคารชุด เปิดขายลดลง -70.4% ซึ่งช่วงครึ่งแรก ปี 2568 มีการเปิดขายโครงการใหม่



รวม 17,988 หน่วย ลดลง -46.9% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดขายลดลง -58.1% และอาคารชุดเปิดขายลดลง -34.1% REIC คาดว่าทั้งปี 2568 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ จำนวน 52,000 หน่วย ลดลง -17.2% จากปี 2567 หรือลดลงไปใกล้เคียงกับปี 2564 ซึ่งเป็นช่วงโควิด-19 แพร่ระบาด ที่คาดว่าจะมีมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ประมาณ 390,000 ล้านบาท ลดลง -22.2% จากปี 2567
