



25 พฤศจิกายน 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ชี้มาตรการ Quick Big Win ส่งผลดีต่อระบบเศรษฐกิจ คาดการณ์มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเพิ่มขึ้น 13.1% หนุนอสังหาฯ ไตรมาส 4/2568 พุ่ง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เผยมาตรการ "Quick Big Win" ของรัฐบาล การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 7 ล้านบาท การผ่อนเกณฑ์สินเชื่อ (LTV) และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำ ส่งผลบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ไตรมาส 4/2568 ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้น 13.1% จากไตรมาส 3/2568 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มูลค่าเพิ่มขึ้น 9.5% สะท้อนความเชื่อมั่นของประชาชนและสถาบันการเงินที่มีต่อภาพรวมตลาดและเศรษฐกิจ เชื่อส่งผลดีต่อเนื่องยาวถึงปี 2569

นายกมลภ วีระพละ กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมของไตรมาส 3 ปี 2568 มีสัญญาณการฟื้นตัวต่อเนื่องจากไตรมาสที่ผ่านมา โดยอุปสงค์ขยายตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 (QoQ) ปัจจัยบวกจากมาตรการของรัฐบาล ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองที่อยู่อาศัยเหลือ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท การผ่อนเกณฑ์ LTV และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่อยู่ในระดับต่ำ มีผลให้เกิดความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นในกลุ่มผู้บริโภค ประกอบกับผู้ประกอบการเริ่มมีการปรับลดราคาให้ยืดหยุ่นตามความสามารถของผู้ซื้อที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ทั้งหมดนี้มีผลโดยตรงต่อการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอัตราการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั่วประเทศไตรมาส 3 มีจำนวน 84,397 หน่วยเพิ่มขึ้น 9.1% คิดเป็นมูลค่า 226,166 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.7% โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 57,581 หน่วยเพิ่มขึ้น 6.7% คิดเป็นมูลค่า 164,060 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.7% และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจำนวนหน่วย 26,816 หน่วยเพิ่มขึ้น 14.8% คิดเป็นมูลค่า 62,106 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 16.4% ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นในทุกระดับราคา โดยเฉพาะบ้านสร้างใหม่ระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีอัตราการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นถึง 37% ขณะที่บ้านมือสองระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท มีอัตราการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 14.1% จากไตรมาสก่อน

สำหรับ 10 จังหวัดแรกที่มีมูลค่าการโอนสูงสุดในไตรมาส 3 ปี 2568 ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ภูเก็ต เชียงใหม่ ระยอง นครราชสีมา และขอนแก่น โดยจังหวัดที่มีการขยายตัวของการโอนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าในไตรมาส 3 มี 3 จังหวัด ได้แก่ ภูเก็ต ระยอง และนครราชสีมา ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยวและการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ขณะที่ 9 เดือนแรกของปี 2568 มีเพียงจังหวัดภูเก็ต ระยอง และนครราชสีมา ที่มีการขยายตัวของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ ไตรมาส 3 ปี 2568 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีจำนวน 3,844 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.3% มูลค่า 15,378 ล้านบาท ลดลง -17.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยชาวต่างชาติที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ “ห้องชุด” มากที่สุด 3 อันดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2568 ได้แก่ จีน ไต้หวัน และพม่า ซึ่งจีนยังคงมีแนวโน้มลดลงโดยมีการโอนห้องชุดในไตรมาสนี้จำนวน 1,335 หน่วย มีมูลค่า 4,573 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลง -11.8% มูลค่าลดลง -34.6% ไต้หวันจำนวน 376 หน่วย มูลค่า 1,844 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 31.5% มูลค่าเพิ่มขึ้น 17.1% พม่าโอนห้องชุดในไตรมาสนี้จำนวน 517 หน่วย เพิ่มขึ้น 25.5% แต่มูลค่า 1,550 ล้านบาท ลดลง -30.3% โดยภาพรวมหลายประเทศมีแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มขึ้นตามทิศทางการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยว

อย่างไรก็ตาม อุปสงค์สะสมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ยังหดตัวทั้งด้านจำนวนและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีจำนวน 227,106 หน่วย ลดลง -9.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 250,386 หน่วย มีมูลค่า 617,768 ล้านบาท ลดลง -12.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีมูลค่า 705,085 ล้านบาท สะท้อนกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ โดยแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวน 155,125 หน่วย ลดลง -7.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 167,308 หน่วย มูลค่า 446,309 ล้านบาท ลดลง -9.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 492,506 ล้านบาท และอาคารชุดมีจำนวน 71,991 หน่วย ลดลง -13.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 83,078 หน่วย มูลค่า 171,458 ล้านบาท ลดลง -19.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 212,578 ล้านบาท

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568 มีมูลค่า 146,834 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.5% เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2568 (QoQ) ที่มีมูลค่า 134,115 ล้านบาท จากอานิสงค์บวกของ 2 มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่โดยภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2568 มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีมูลค่า 390,317 ล้านบาท ลดลง -6.6% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีมูลค่า 417,944 ล้านบาท

นายกมลภพ กล่าวอีกว่า แม้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสะสมในช่วงที่ผ่านมาจะยังหดตัว แต่จากการจัดทำมาตรการ “Quick Big Win” ของภาครัฐ อาทิ มาตรการกระตุ้นกำลังซื้อภายในประเทศ ผ่านโครงการคนละครึ่ง พลัส มาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวภายในประเทศ ผ่านมาตรการภาษีสำหรับบุคคลธรรมดาเพื่อสนับสนุนการท่องเที่ยว การเร่งรัดเบิกจ่ายภาครัฐและโครงการพลังงานสะอาด มาตรการแก้ไขปัญหาหนี้ครัวเรือนผ่านการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ (AMC) และการปรับโครงสร้างหนี้เสียภาคครัวเรือน รวมถึงมาตรการสนับสนุนผู้ประกอบการ SMEs คาดการณ์เป็นปัจจัยบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และเศรษฐกิจโดยรวม ทำให้ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 ฟื้นตัวขึ้น โดยจะมียอดการโอนจำนวน 95,484 หน่วย เพิ่มขึ้น 13.1% จากไตรมาส 3 (QoQ) ที่มีจำนวน 84,397 หน่วย และมีมูลค่าจำนวน 255,632 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.0% จากไตรมาส 3 (QoQ) ที่มีจำนวน 226,166 ล้านบาท



ส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2568 คาดการณ์มีมูลค่าประมาณ 160,775 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.5% จากไตรมาส 3 (QoQ) ที่มีมูลค่า 146,834 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม ทั้งปี 2568 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศยังคงติดลบ แต่เป็นการติดลบที่ลดลงกว่าที่เคยคาดการณ์ โดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 322,500 หน่วย ลดลง -7.3% เมื่อเทียบกับปี 2567 และมีมูลค่าการโอนประมาณ 873,400 ล้านบาท ลดลง -10.9% เมื่อเทียบกับปี 2567 และคาดว่าปี 2569 สถานการณ์จะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องโดยจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 320,200 หน่วย ลดลงเพียง -0.7% เมื่อเทียบกับปี 2568 และมีมูลค่าการโอนประมาณ 866,200 ล้านบาท ลดลง -0.8% เมื่อเทียบกับปี 2568 ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2568 จะมีมูลค่าประมาณ 551,092 ล้านบาท ลดลง -5.8% เมื่อเทียบกับปี 2567 ที่มีมูลค่า 584,843 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2569 จะมีมูลค่าประมาณ 547,533 ล้านบาท ลดลง -0.6% เมื่อเทียบกับปี 2568 ที่มีมูลค่า 551,092 ล้านบาท