



25 กุมภาพันธ์ 2569

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2568 พุ่งตัวต่อเนื่องจากมาตรการภาครัฐ เห็นสัญญาณผ่านจุดต่ำสุดสู่ภาวะทรงตัว ตลาดปรับสมดุลเชิงโครงสร้าง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เผยข้อมูลสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2568 ภาพโดยรวมสถานการณ์ตลาดเริ่มเห็นสัญญาณฟื้นตัวในเชิงไตรมาสต่อไตรมาส ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้น (Quick Big Win) และมาตรการสนับสนุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง มาตรการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 (QoQ) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 5.7% ส่วนมูลค่าเพิ่มขึ้น 9.3% และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่าเพิ่มขึ้น 1.3% (QoQ) ภาพรวมปี 2568 ผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว ดังนั้น จึงคาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2569 อยู่ในภาวะทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2568 และจะเป็นปีแห่งการปรับสมดุลเชิงโครงสร้างระหว่างอุปสงค์ อุปทาน และภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งคาดการณ์ว่าจะส่งผลบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และภาพรวมเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวดีขึ้น

นายณรงค์พล ประภาณิรินทร์ รองกรรมการผู้จัดการ กลุ่มงานการตลาด รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมของไตรมาส 4 ปี 2568 เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวต่อเนื่องจาก 2 ไตรมาสที่ผ่านมา โดยอุปสงค์ขยายตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 (QoQ) จากแรงสนับสนุนของมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ที่ช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ส่งผลให้จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 (QoQ) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยอยู่ที่ 89,198 หน่วย เพิ่มขึ้น 4,801 หน่วย จาก 84,397 หน่วย ในไตรมาส 3 คิดเป็นเพิ่มขึ้น 5.7% (QoQ) ขณะที่มูลค่าการโอนอยู่ที่ 247,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20,979 ล้านบาท จาก 226,166 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้น 9.3% (QoQ) เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 60,086 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.4% (QoQ) มีมูลค่า 174,469 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.3% (QoQ) ขณะที่อาคารชุดมีการโอน 29,112 หน่วย เพิ่มขึ้น 8.6% (QoQ) และมีมูลค่า 72,677 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.0% (QoQ)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาแยกประเภทบ้านสร้างใหม่และบ้านมือสอง พบว่า โครงสร้างตลาดสะท้อนการเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจน โดยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 4 ปี 2568 บ้านสร้างใหม่ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33,606 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 38% ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ลดลงจาก 39% ขณะที่บ้านมือสองมีจำนวน 55,592 หน่วย คิดเป็น 62% เพิ่มขึ้นจาก 61% (YoY) โดยในส่วนของมูลค่าบ้านมือสองยังคงมีมูลค่าการโอนที่ต่ำกว่า เมื่อสรุปภาพรวมทั้งปี 2568 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 316,214 หน่วย ลดลงจาก 347,799 หน่วย ในปี 2567 คิดเป็น -9.1% และมีมูลค่า 864,913 ล้านบาท ลดลงจาก 980,648 ล้านบาท คิดเป็น -11.8% โดยบ้านสร้างใหม่ทั้งปีมีจำนวน 112,565 หน่วย ลดลง -13.9% และมีมูลค่า 452,565 ล้านบาท ลดลง -14.7% ขณะที่บ้านมือสองมีจำนวน 203,649 หน่วย ลดลง -6.2%



และมีมูลค่า 412,348 ล้านบาท ลดลง -8.4% ส่งผลให้สัดส่วนตลาดบ้านมือสองเพิ่มขึ้นเป็น 64% ของจำนวนการโอนทั้งหมด และแสดงให้เห็นว่า ตลาดบ้านมือสองมีบทบาทเพิ่มขึ้นในเชิงโครงสร้างภายใต้ภาวะกำลังซื้อที่ยังเปราะบาง

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในรายพื้นที่ พบว่า 10 จังหวัดแรก ที่มีมูลค่าการโอนสูงสุดในไตรมาส 4 ปี 2568 ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร ชลบุรี สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ภูเก็ต เชียงใหม่ ระยอง ขอนแก่น และนครราชสีมา มีจังหวัดที่มีการขยายตัวของการโอนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าในไตรมาส 4 ได้แก่ ขอนแก่น และระยอง มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเช่นกัน แต่หากพิจารณา 10 จังหวัดที่มีมูลค่าโอนสูงสุดในปี 2568 ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร ชลบุรี สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ภูเก็ต เชียงใหม่ ระยอง นครราชสีมา และขอนแก่น พบว่ามีจังหวัดที่มีการขยายตัวของการโอนเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (YoY) ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ได้แก่ ภูเก็ต ระยอง และนครราชสีมา แต่พบว่า จังหวัดขอนแก่นมีหน่วยโอนเพิ่มแต่มูลค่าลดลง

นอกจากนี้ ในไตรมาส 4 ปี 2568 ยังมีสัญญาณเชิงบวกในกลุ่มของการซื้อห้องชุดของชาวต่างชาติ พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ชาวต่างชาติจำนวน 3,888 หน่วย เพิ่มขึ้น 1.1% (QoQ) และเพิ่มขึ้น 9.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แม้ว่ามูลค่าจะขยายตัวเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีต่อไป แต่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่า สะท้อนแนวโน้ม “ราคาต่อหน่วยเฉลี่ยปรับลดลง” โดยเฉพาะการซื้อในระดับราคาปานกลาง

เมื่อพิจารณาทั้งปี 2568 พบว่า ชาวต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวมทั้งสิ้น 14,899 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.2% จากปีก่อนหน้า (YoY) ขณะที่มูลค่าการโอนอยู่ที่ 60,921 ล้านบาท ลดลง -10.7% (YoY) โดยสัดส่วนการโอนของชาวต่างชาติคิดเป็น 14.7% ของจำนวนหน่วยโอนอาคารชุดทั้งหมด และคิดเป็น 25.0% ของมูลค่าการโอนอาคารชุดทั่วประเทศ โดยในเชิงสัญชาติ กลุ่มผู้ซื้อหลักยังคงเป็นชาวจีน แม้จำนวนหน่วยและมูลค่าจะปรับลดลง โดยในปี 2568 ชาวจีนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 4,940 หน่วย ลดลง -12.9% จากปีก่อน และมีมูลค่า 18,585 ล้านบาท ลดลง -30.0% อย่างไรก็ตาม ชาวจีนยังคงครองสัดส่วนสูงสุดที่ 33% ของจำนวนหน่วย และ 31% ของมูลค่าการโอนทั้งหมด ขณะที่กลุ่มประเทศที่มีการขยายตัวเด่น ได้แก่ รัสเซีย และไต้หวัน ซึ่งมีอัตราการเติบโตทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า สะท้อนการกระจายตัวของดีมานด์ต่างชาติไปยังกลุ่มประเทศใหม่มากขึ้น โดยมีทั้งกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง กลุ่มพำนักรักษาตัวระยะยาว และกลุ่มลงทุนเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งจะช่วยให้ตลาดคอนโดมิเนียมไทยมีความยืดหยุ่นมากขึ้น

ในด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งสะท้อนภาพอุปสงค์ที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยในไตรมาส 4 ปี 2568 มีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ จำนวน 148,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.3% เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2568 (QoQ) ซึ่งมีมูลค่า 146,834 ล้านบาท โดยเป็นผลบวกต่อเนื่องจาก 2 มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ทั้งปี 2568 มีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ รวม 539,065 ล้านบาท



ลดลงจาก -7.8% (YoY) ซึ่งมีการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ 584,843 ล้านบาท สะท้อนความระมัดระวังของสถาบันการเงินและข้อจำกัดด้านภาระหนี้ครัวเรือน

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2569 เศรษฐกิจไทยเปราะบาง แต่ยังมีโอกาสในวิกฤตคาดการณ์ GDP Growth ในปี 2569 จะขยายตัวอยู่ในช่วง 1.5-2.5 (ค่ากลาง 2.0) ระดับหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูง กัดดันกำลังซื้อ อย่างไรก็ตาม ภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้น (Quick Big Win) ในการช่วยแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือน เช่น ปิดหนี้ไว ไปต่อได้ หรือคุณสู้เราช่วย ทำให้ภาระหนี้ของประชาชนผ่อนคลายลง อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มขาลง จำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นหลังการจัดตั้งรัฐบาลคาดว่าจะมีนโยบาย และมีการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาคส่งออกและการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม รวมถึงการขยายตัวของกรอุปโภคบริโภคภาคเอกชน REIC ประเมินว่า ปี 2569 ตลาดที่อยู่อาศัยจะยังอยู่ในภาวะทรงตัว โดยในกรณีฐานคาดว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวน 314,593 หน่วย ลดลง -0.5% เมื่อเทียบกับปี 2568 (YoY) ซึ่งมีจำนวน 316,214 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 858,453 ล้านบาท ลดลง -0.7% เมื่อเทียบกับปี 2568 (YoY) ซึ่งมีมูลค่า 864,913 ล้านบาท คาดการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ ปี 2569 จะมีมูลค่าประมาณ 539,062 ล้านบาท ใกล้เคียงกับปี 2568 ซึ่งมีมูลค่า 539,065 ล้านบาท

อย่างไรก็ตาม กล่าวโดยสรุป ปี 2568 เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยไทยปรับตัวลดลงทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า แม้ไตรมาสสุดท้ายจะเริ่มฟื้นตัวจากมาตรการ Quick Big Win และมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง มาตรการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV แต่การฟื้นตัวยังมีลักษณะจำกัด ขณะที่ ปี 2569 เศรษฐกิจมีแนวโน้มทรงตัว ซึ่งเป็นช่วงของการปรับสมดุลเชิงโครงสร้างระหว่างอุปสงค์ อุปทาน และภาวะสินเชื่อภายในประเทศ ซึ่งคาดการณ์ว่าจะส่งผลบวกต่อภาคอสังหาริมทรัพย์และภาพรวมเศรษฐกิจไทยให้ขยายตัวดีขึ้น