



สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569” พบว่าภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ชะลอตัวทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เช่นเดียวกับด้านอุปทานที่ปรับตัวลดลงทั้งใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน สะท้อนให้เห็นถึงการระมัดระวังของผู้ประกอบการต่อการเปิดขายโครงการใหม่ อย่างไรก็ตามหากพิจารณารายไตรมาส (QoQ) พบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ปรับตัวดีขึ้นทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า ส่วนหนึ่งเป็นผลแรงหนุนของมาตรการรัฐ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและการลดจำนองเหลือประเภทร้อยละ 0.01 รวมถึงการผ่อนคลายนโยบาย LTV ทุกระดับราคา นอกจากนี้ ในช่วงท้ายปี ตลาดยังได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากมาตรการ Quick Big Win ของรัฐบาล ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะสั้นถึงปานกลาง และช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

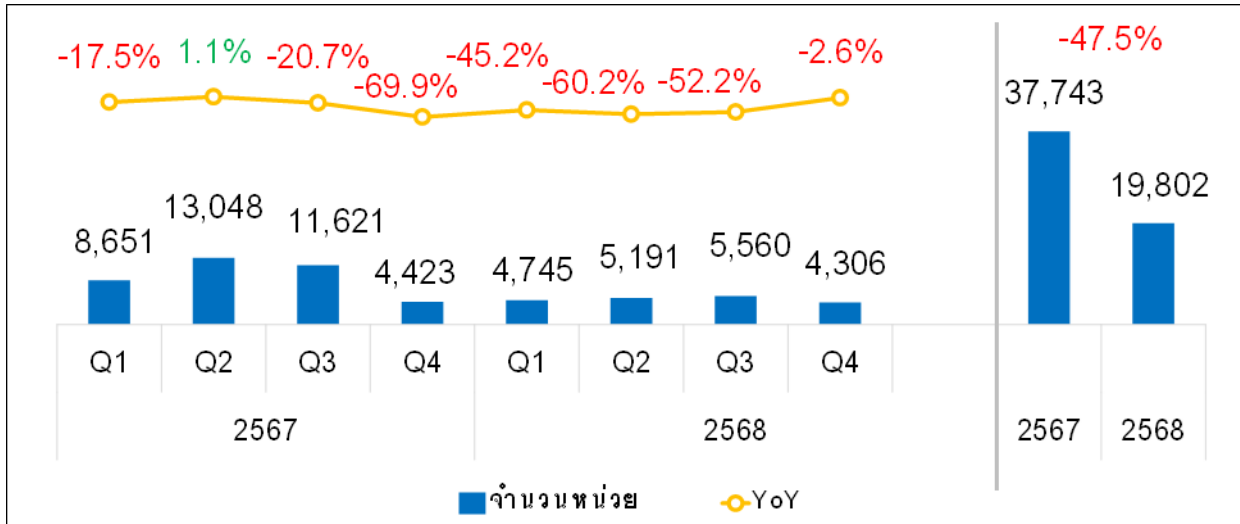
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน กรุงเทพฯ – ปริมาณ

ไตรมาส 4 ปี 2568 ที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมาณ มีจำนวน 4,306 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) จากจำนวนใบอนุญาตจัดสรรทั้งหมดพบว่า บ้านเดี่ยวได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 1,837 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.7 และพบว่าประเภทที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรเพิ่มขึ้น ได้แก่ บ้านแฝดร้อยละ 72.4 บ้านเดี่ยวร้อยละ 20.9 และที่ดินจัดสรรเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 1.0 ส่วนประเภทที่ลดลง ได้แก่ อาคารพาณิชย์ลดลงถึงร้อยละ -90.6 และทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ -21.1 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1 และตารางที่ 1) ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2568 มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 19,802 หน่วย ลดลงร้อยละ -47.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และพบว่า ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนมากที่สุด คือ 8,705 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.0 รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 8,082 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 40.8 เมื่อพิจารณาเป็นรายจังหวัดพบว่า กรุงเทพมหานคร มีใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 7,181 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.3 รองลงมา ได้แก่ สมุทรปราการ มีจำนวน 6,584 หน่วย ร้อยละ 33.2 และพบว่า ทุกจังหวัดมีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยลดลง ขณะที่นครปฐมและนนทบุรี ไม่มีโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2568 (รายละเอียดตามตารางที่ 2)



แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 4 ปี 2568

ลำดับ	ไตรมาส	Q4/67	Q4/68	สัดส่วนประเภท	YoY
	จำนวนโครงการ	44	33		-25.0%
1	บ้านเดี่ยว	1,520	1,837	42.7%	20.9%
2	ทาวน์เฮ้าส์	2,267	1,788	41.5%	-21.1%
3	บ้านแฝด	326	562	13.1%	72.4%
4	อาคารพาณิชย์	212	20	0.5%	-90.6%
5	ที่ดินจัดสรร	98	99	2.3%	1.0%
	รวม	4,423	4,306	100.0%	-2.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามจังหวัด ปี 2568

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินเปล่าจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพมหานคร	77	7,181	36.3%	5	4,197	781	2,063	135	-33.0%	-35.8%
2	สมุทรปราการ	36	6,584	33.2%	-	2,360	1,130	3,033	61	-16.3%	-14.8%
3	ปทุมธานี	26	4,510	22.8%	127	933	490	2,838	122	-55.2%	-57.0%
4	สมุทรสาคร	10	1,527	7.7%	-	592	164	771	-	-56.5%	-62.9%
5	นครปฐม	-	-	0.0%	-	-	-	-	-	-100.0%	-100.0%
6	นนทบุรี	-	-	0.0%	-	-	-	-	-	-100.0%	-100.0%
	รวมกรุงเทพ - ปริมาณ	149	19,802	100.0%	132	8,082	2,565	8,705	318	-44.6%	-47.5%
	สัดส่วนประเภท				0.7%	40.8%	13.0%	44.0%	1.6%		

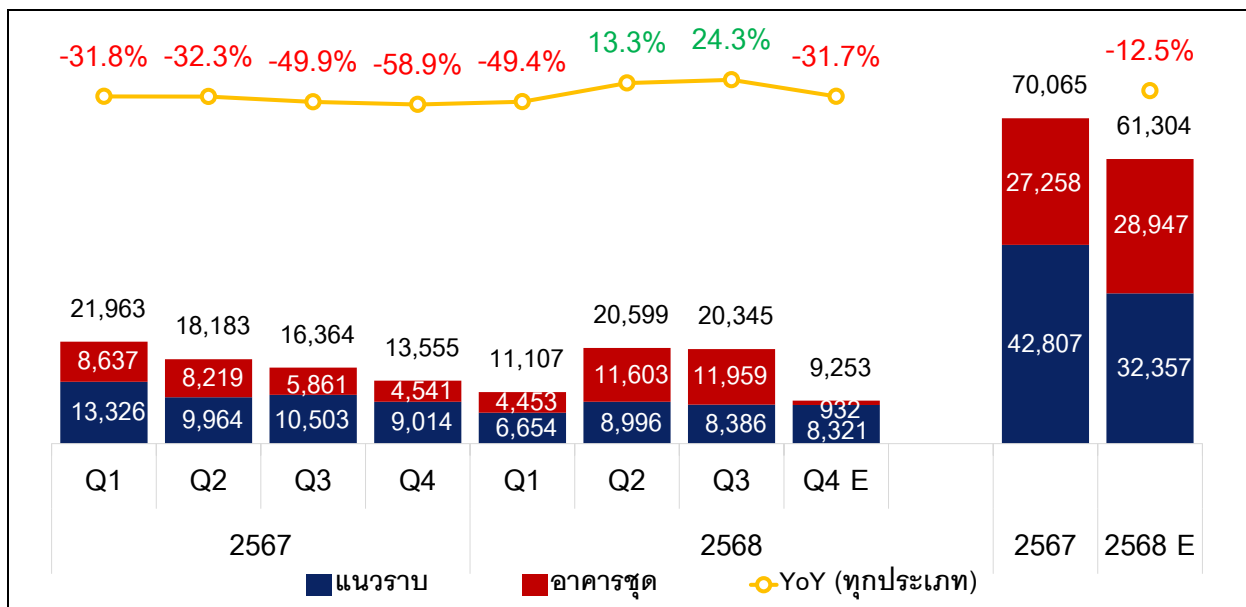
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



1.2 ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด ประมาณ 9,253 หน่วย ลดลงร้อยละ -31.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งออกเป็นแนวราบ 8,321 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.7 ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนประมาณ 932 หน่วย ลดลงถึงร้อยละ -79.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 2) ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2568 มีใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ประมาณ 61,304 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.5 โดยเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ 32,357 หน่วย ลดลงร้อยละ -24.4 และเป็นอาคารชุด 28,947 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) หากพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่า มีเพียงกรุงเทพมหานคร ที่มีใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 และเมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงทุกจังหวัด โดยปทุมธานี ลดลงมากที่สุดร้อยละ -35.6 ส่วนอาคารชุด พบว่า มีเพียงกรุงเทพมหานคร และสมุทรปราการ ที่ได้รับใบอนุญาตเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 และร้อยละ 1.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) อย่างไรก็ตาม สมุทรสาครเป็นเพียงจังหวัดเดียวที่ไม่มีจำนวนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดในปี 2568 (รายละเอียดตามตารางที่ 3)

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ



ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแยกตามจังหวัด ปี 2568

ลำดับ	จังหวัด	2567			2568 E			YoY			สัดส่วน
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	10,562	23,711	34,273	7,351	26,968	34,319	-30.4%	13.7%	0.1%	56.0%
2	สมุทรปราการ	7,609	1,405	9,014	6,792	1,430	8,222	-10.7%	1.8%	-8.8%	13.4%
3	ปทุมธานี	8,606	1,576	10,182	5,546	156	5,702	-35.6%	-90.1%	-44.0%	9.3%
4	นนทบุรี	4,663	511	5,174	3,710	350	4,060	-20.4%	-31.5%	-21.5%	6.6%
5	นครปฐม	7,217	-	7,217	5,492	43	5,535	-23.9%	n.a.	-23.3%	9.0%
6	สมุทรสาคร	4,150	55	4,205	3,466	-	3,466	-16.5%	-100.0%	-17.6%	5.7%
รวม กรุงเทพฯ - ปริมาณ		42,807	27,258	70,065	32,357	28,947	61,304	-24.4%	6.2%	-12.5%	100.0%

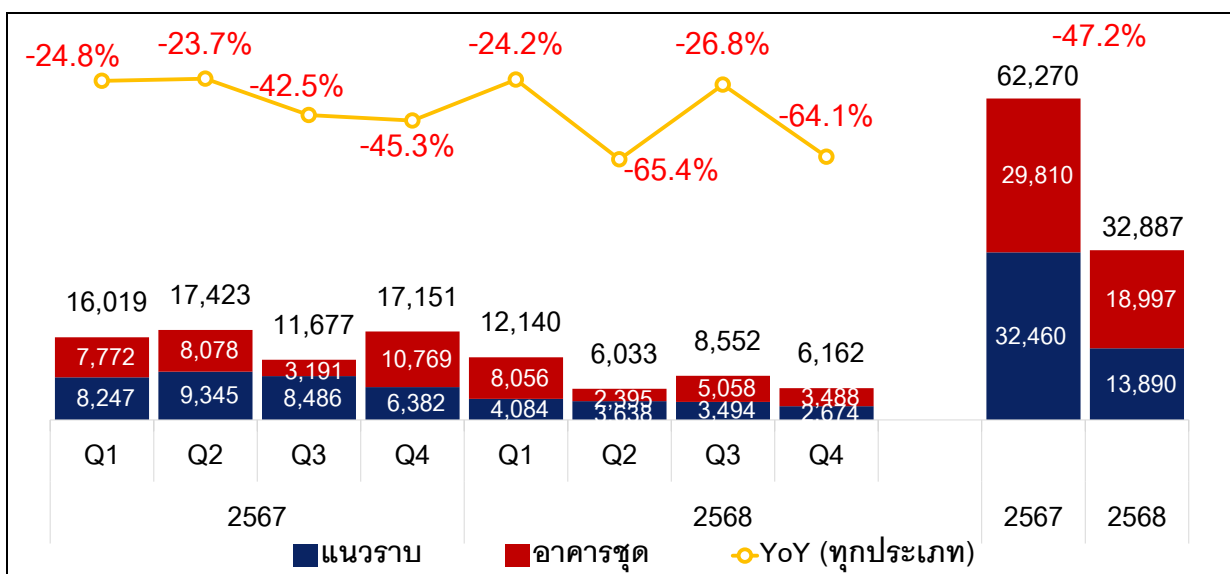
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

1.3 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีจำนวนหน่วยในผังรวม 6,162 หน่วย ลดลงร้อยละ -64.1 และมีมูลค่าโครงการรวม 47,673 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -65.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีที่อยู่อาศัยการเปิดขายใหม่จำนวน 17,151 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 137,523 ล้านบาท (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 3 และ 4) ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2568 มีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนรวม 252 โครงการ ลดลงร้อยละ -30.0 มีจำนวนหน่วยในผังรวม 32,887 หน่วย ลดลงร้อยละ -47.2 และมีมูลค่าโครงการรวม 253,720 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -49.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เมื่อพิจารณาแยกตามประเภท พบว่า บ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 13,890 หน่วย ลดลงร้อยละ -57.2 มูลค่ารวม 151,097 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -54.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนโครงการอาคารชุด มีจำนวนหน่วยในผังรวม 18,997 หน่วย ลดลงร้อยละ -36.3 มูลค่ารวม 102,623 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -37.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามตารางที่ 4)

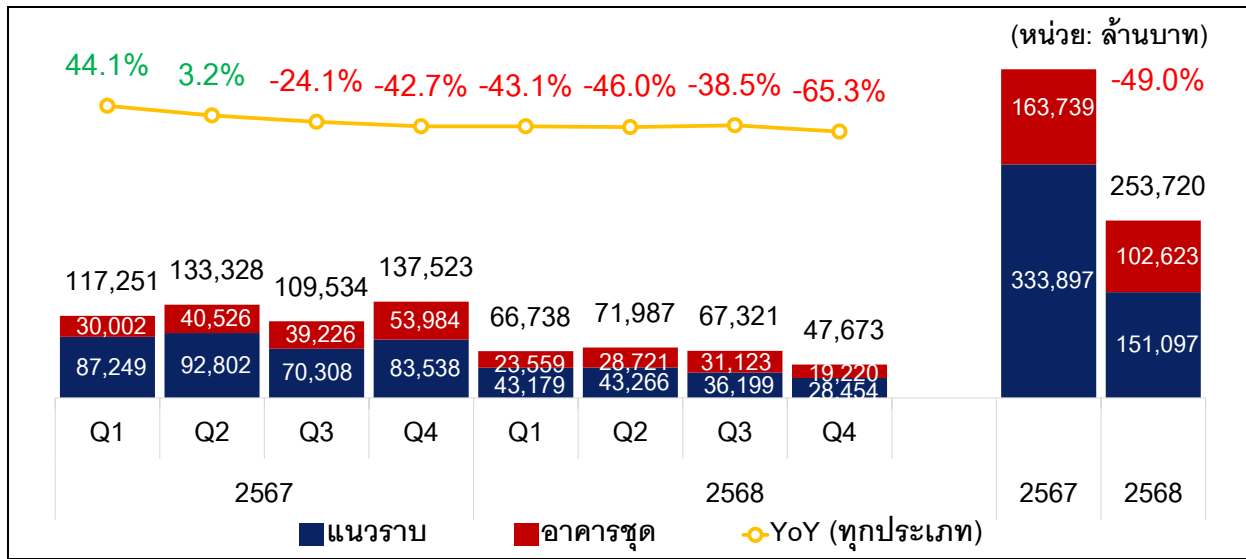
แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 4 จำนวนมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณลด ไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณลด ปี 2568

ประเภท	จำนวนโครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	2567	2568	YoY	2567	2568	YoY	2567	2568	YoY
บ้านจัดสรร	281	199	-29.2%	32,460	13,890	-57.2%	333,897	151,097	-54.7%
อาคารชุด	79	53	-32.9%	29,810	18,997	-36.3%	163,739	102,623	-37.3%
รวม	360	252	-30.0%	62,270	32,887	-47.2%	497,635	253,720	-49.0%

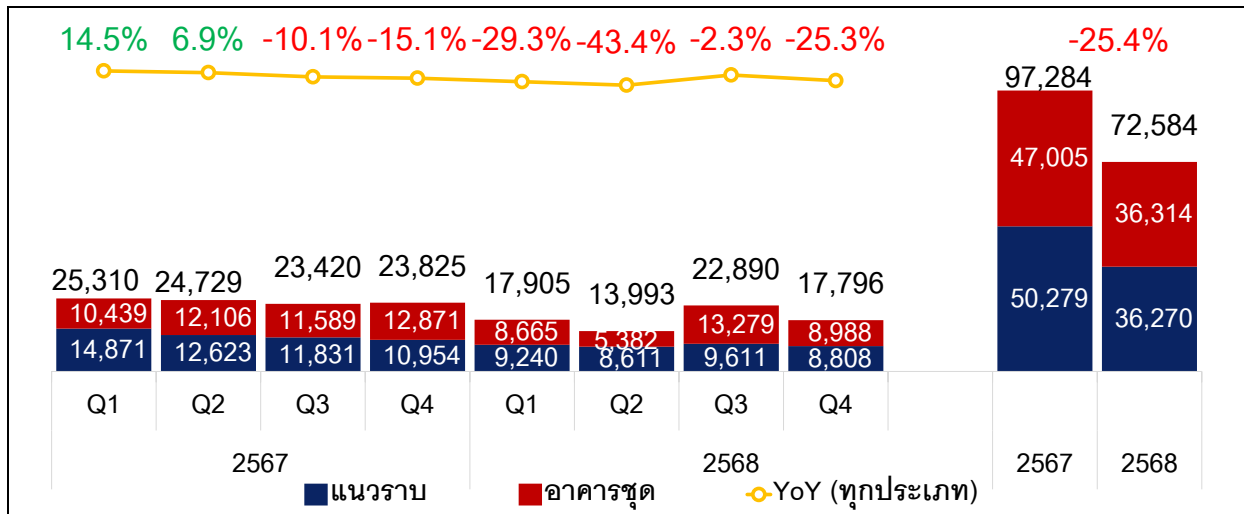
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.4 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณลด

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีจำนวน 17,796 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ (นับรวมบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเอง) จำนวน 8,808 หน่วย และเป็นอาคารชุด จำนวน 8,988 หน่วย ในจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ พบว่า เกือบทุกประเภทมีจำนวนลดลงยกเว้นบ้านแฝดที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 90.5 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 5 และตารางที่ 5)



แผนภูมิที่ 5 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณตลาด ไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5 ประเภทของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณตลาด ไตรมาส 4 ปี 2568

ลำดับ	ไตรมาส	Q4/67	Q4/68	สัดส่วนประเภท	YoY หน่วย
1	อาคารชุด	12,871	8,988	50.5%	-30.2%
2	บ้านเดี่ยว	7,961	6,033	33.9%	-24.2%
3	ทาวน์เฮ้าส์	1,653	1,434	8.1%	-13.2%
4	อาคารพาณิชย์	897	497	2.8%	-44.6%
5	บ้านแฝด	443	844	4.7%	90.5%
	รวม	23,825	17,796	100.0%	-25.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพรวมทั้งปี 2568 มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ จำนวน 72,584 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 97,284 หน่วย โดยเป็นผลมาจากการลดลงของแนวราบ (นับรวมบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเอง) ร้อยละ -27.9 และอาคารชุดร้อยละ -22.7 หากพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ลดลงทุกจังหวัด โดยปทุมธานีลดลงมากที่สุดร้อยละ -41.8 และมีเพียงนครปฐมที่มีอาคารชุดสร้างเสร็จเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 112.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ทั้งนี้ สมุทรสาครไม่มีอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2568 (รายละเอียดตามตารางที่ 6)



ตารางที่ 6 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ แยกตามจังหวัด ปี 2568

ลำดับ	จังหวัด	2567			2568			YoY			สัดส่วน
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	18,487	29,897	48,384	12,454	26,515	38,969	-32.6%	-11.3%	-19.5%	53.7%
5	สมุทรปราการ	8,242	4,821	13,063	5,916	3,520	9,436	-28.2%	-27.0%	-27.8%	13.0%
4	ปทุมธานี	7,812	7,944	15,756	5,801	3,365	9,166	-25.7%	-57.6%	-41.8%	12.6%
3	นนทบุรี	5,706	3,449	9,155	4,076	2,410	6,486	-28.6%	-30.1%	-29.2%	8.9%
2	นครปฐม	5,848	237	6,085	4,983	504	5,487	-14.8%	112.7%	-9.8%	7.6%
6	สมุทรสาคร	4,184	657	4,841	3,040	-	3,040	-27.3%	-	-37.2%	4.2%
รวม กรุงเทพฯ - ปริมณฑล		50,279	47,005	97,284	36,270	36,314	72,584	-27.9%	-22.7%	-25.4%	100.0%

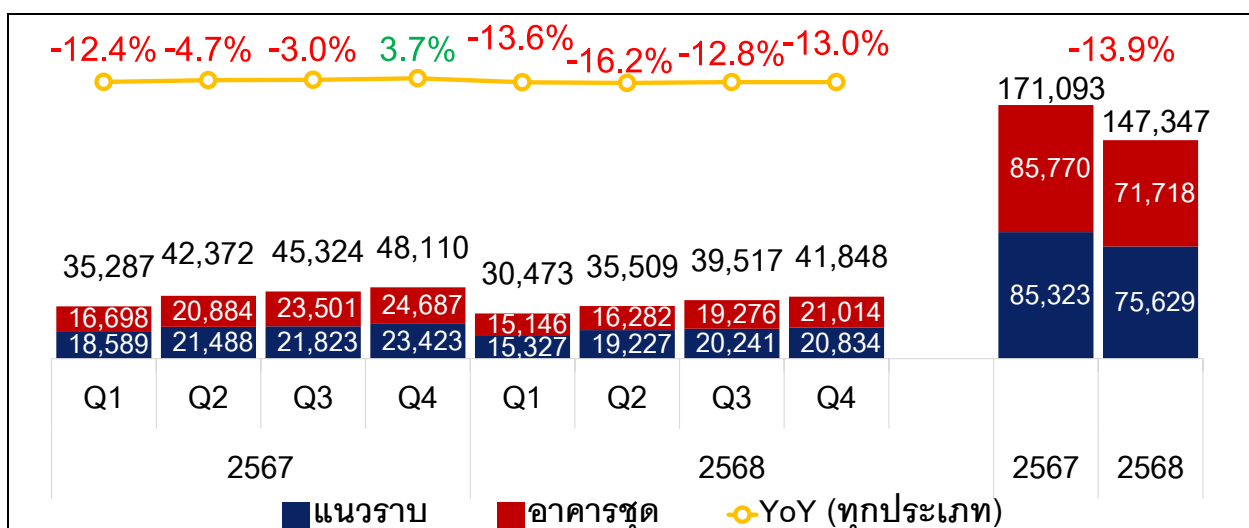
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ในไตรมาส 4 ปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลรวม 41,848 หน่วย มีมูลค่า 143,774 ล้านบาท โดยลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -13.0 และร้อยละ -12.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ในจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด พบว่า เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 20,834 หน่วย มูลค่า 89,902 ล้านบาท และเป็นอาคารชุด จำนวน 21,014 หน่วย มูลค่า 53,872 ล้านบาท (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 6 และ 7)

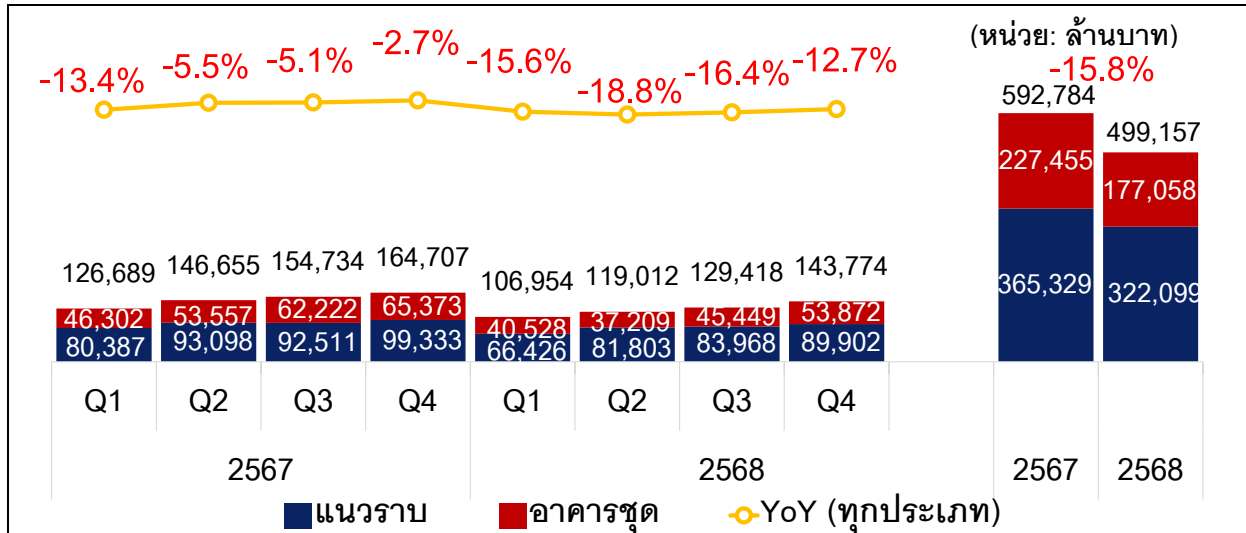
แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 7 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณตลาดไตรมาส 4 ปี 2568

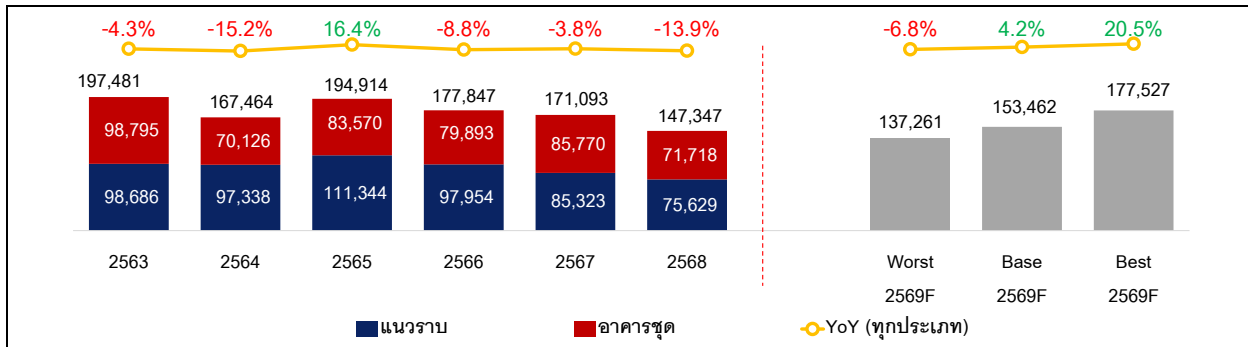


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพรวมทั้งปี 2568 พบว่า มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมทั้งสิ้น 147,347 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.9 เมื่อเทียบกับปี 2567 โดยการโอนอาคารชุดมีจำนวน 71,718 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.4 ส่วนการโอนที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวน 75,629 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.4 ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 499,157 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -15.8 โดยมูลค่าการโอนอาคารชุดมีจำนวน 177,058 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -22.2 ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบ มีมูลค่าการโอนอยู่ที่ 322,099 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.8 โดยภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงทุกประเภท และทุกระดับราคา ยกเว้นอาคารชุดในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นทั้งหน่วยและมีมูลค่าร้อยละ 5.4 และร้อยละ 4.3 ตามลำดับ และพบว่า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 67,297 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.5 และมีมูลค่า 310,216 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.8 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 80,050 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.6 และมีมูลค่า 188,941 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.3 ทำให้สัดส่วนจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสอง ในปี 2568 เท่ากับ 46 : 54 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วน 62 : 38 (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 8 - 9 และตารางที่ 7 - 9)



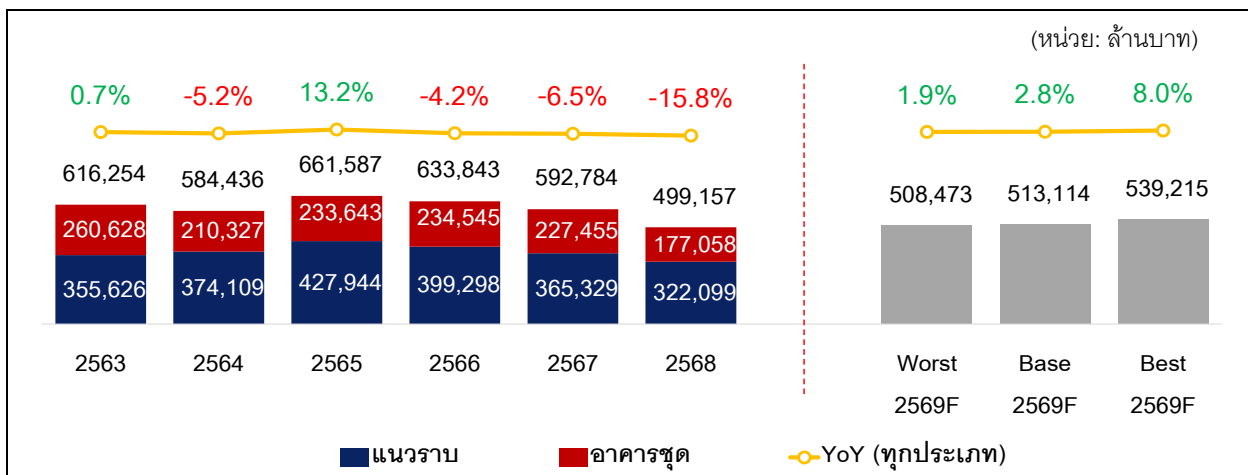
แผนภูมิที่ 8 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568 และแนวโน้ม ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 9 มูลค่า (ลบ.) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568 และแนวโน้มปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

ตารางที่ 7 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ช่วงปี 2568

ประเภท	2567		2568		YoY หน่วย	YoY มูลค่า	สัดส่วน หน่วย	สัดส่วน มูลค่า
	จำนวนหน่วย	มูลค่า (ลบ.)	จำนวนหน่วย	มูลค่า (ลบ.)				
บ้านใหม่	81,580	377,351	67,297	310,216	-17.5%	-17.8%	46%	62%
บ้านมือสอง	89,513	215,433	80,050	188,941	-10.6%	-12.3%	54%	38%
รวม	171,093	592,784	147,347	499,157	-13.9%	-15.8%	100%	100%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาเป็นรายจังหวัด พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพมหานครมากที่สุด 75,852 หน่วย มีมูลค่า 308,975 ล้านบาท และพบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงทุกจังหวัด โดยปทุมธานีมีหน่วยการลดลงมากที่สุดทั้งหน่วยและมูลค่าร้อยละ -21.5 และร้อยละ -20.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามตารางที่ 8)





สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร – ปริณพทล ปี 2569 คาดว่า จะมีจำนวนประมาณ 153,462 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 137,261 - 177,527 หน่วย โดยจะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -6.8 ถึงร้อยละ 20.5 เมื่อเทียบกับปี 2568 ซึ่งมีจำนวน 147,347 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่า 513,114 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 508,473 - 539,215 ล้านบาท โดยจะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 1.9 ถึงร้อยละ 8.0 เมื่อเทียบกับปี 2568 ที่มีมูลค่า 499,157 ล้านบาท (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 8 และ 9)

ตารางที่ 8 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริณพทลแยกตามจังหวัด ช่วงปี 2568

ลำดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย			มูลค่า (ลบ.)			YoY หน่วย	YoY มูลค่า
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	28,182	47,670	75,852	162,812	146,163	308,975	-11.8%	-16.6%
2	สมุทรปราการ	12,584	8,604	21,188	50,572	12,319	62,891	-13.6%	-11.2%
3	นนทบุรี	11,554	5,969	17,523	46,045	7,894	53,940	-14.5%	-14.1%
4	ปทุมธานี	14,506	7,368	21,874	40,125	8,530	48,655	-21.5%	-20.5%
5	นครปฐม	4,321	1,475	5,796	10,950	1,756	12,705	-9.5%	-3.7%
6	สมุทรสาคร	4,482	632	5,114	11,595	397	11,992	-11.9%	-15.2%
รวม กรุงเทพฯ - ปริณพทล		75,629	71,718	147,347	322,099	177,058	499,157	-13.9%	-15.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....