



19 มิถุนายน 2569

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569

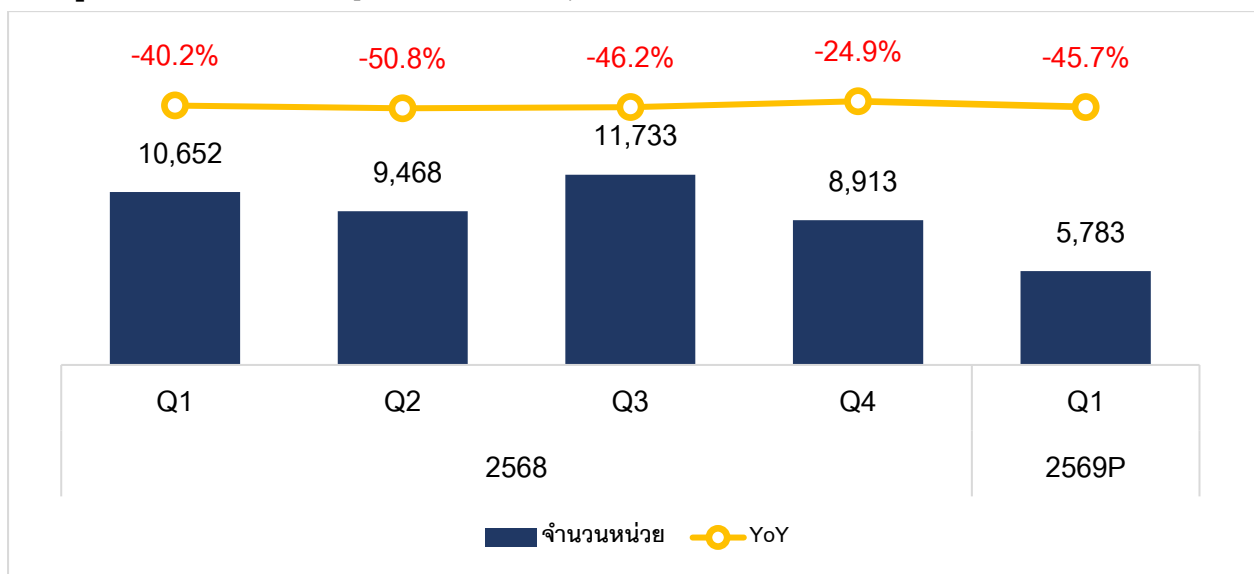
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569” ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มชะลอตัวลง โดยด้านอุปทานพบว่า จำนวนหน่วยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศลดลงร้อยละ -45.7 และจำนวนหน่วยใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงร้อยละ -50.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดลดลงร้อยละ -45.5 และ -71.3 ตามลำดับ ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และ 3.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนมูลค่าสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ

ไตรมาส 1 ปี 2569 มีที่อยู่อาศัยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ จำนวน 5,783 หน่วย ลดลงร้อยละ -45.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 10,652 หน่วย โดยเป็นการปรับตัวลดลงในทุกภาคของประเทศไทย เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยวได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 48.3 ของจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั้งหมด รองลงมา ได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์ คิดเป็นร้อยละ 26.0 บ้านแฝด ร้อยละ 20.9 ที่ดินเปล่า ร้อยละ 4.2 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 0.5 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น



ตารางที่ 1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย เรียงลำดับตามภาค ไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	ภาค	Q1/2568		Q1/2569		YoY
		จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	31	4,745	13	2,645	-44.3%
2	ภาคตะวันออก	31	2,639	22	1,439	-45.5%
3	ภาคเหนือ	14	837	4	507	-39.4%
4	ภาคใต้	5	935	11	498	-46.7%
5	ภาคกลาง	5	1,052	6	426	-59.5%
6	ภาคตะวันตก	6	279	3	142	-49.1%
7	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5	165	4	126	-23.6%
รวมทั้งประเทศ		97	10,652	63	5,783	-45.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท เรียงลำดับตามภาค ไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	ภาค	ประเภท					จำนวนหน่วย	YoY หน่วย
		ที่ดินเปล่าจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์		
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	1	1,252	330	1,032	30	2,645	-44.3%
2	ภาคตะวันออก	6	512	650	271	-	1,439	-45.5%
3	ภาคเหนือ	86	421	-	-	-	507	-39.4%
4	ภาคใต้	64	386	48	-	-	498	-46.7%
5	ภาคกลาง	18	80	180	148	-	426	-59.5%
6	ภาคตะวันตก	30	57	-	55	-	142	-49.1%
7	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	38	88	-	-	-	126	-23.6%
รวมทั้งประเทศ		243	2,796	1,208	1,506	30	5,783	-45.7%
สัดส่วนประเภท		4.2%	48.3%	20.9%	26.0%	0.5%	100.0%	

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 1 ปี 2569 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวนประมาณ 27,870 หน่วย ลดลงร้อยละ -50.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 55,952 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 24,920 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 2,950 หน่วย โดยลดลงร้อยละ -45.5 และร้อยละ -71.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



เมื่อพิจารณาตามภาค พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงในทุกภาคของประเทศ โดยภาคใต้ ลดลงมากที่สุด ซึ่งลดลงร้อยละ -65.2 รองลงมา ได้แก่ ภาคตะวันตก ลดลงร้อยละ -59.2 ภาคตะวันออก ลดลงร้อยละ -54.3 ภาคเหนือ ลดลงร้อยละ -46.2 กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ลดลงร้อยละ -43.1 ภาคกลาง ลดลงร้อยละ -40.0 และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ลดลงร้อยละ -33.6

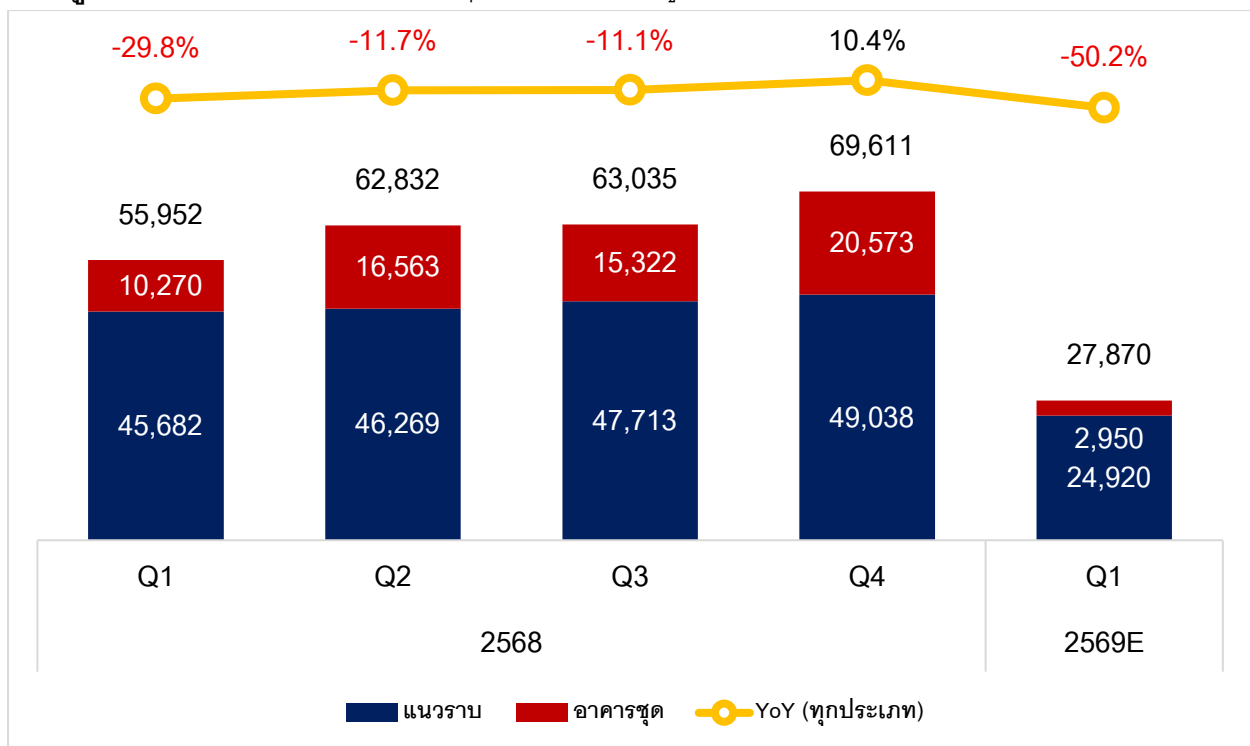
ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569

ปี	ไตรมาส	จำนวนหน่วย			YoY		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
2568	Q1	45,682	10,270	55,952	-34.2%	-0.5%	-29.8%
	Q2	46,269	16,563	62,832	-19.1%	18.2%	-11.7%
	Q3	47,713	15,322	63,035	-16.0%	8.8%	-11.1%
	Q4	49,038	20,573	69,611	-1.1%	52.9%	10.4%
2569E	Q1	24,920	2,950	27,870	-45.5%	-71.3%	-50.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ



ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยการออกไปอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ไตรมาส 1 ปี 2569

ลำดับ	ภาค	Q1/2568			Q1/2569			YoY		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	6,654	4,453	11,107	3,891	2,432	6,323	-41.5%	-45.4%	-43.1%
2	ภาคกลาง	2,268	-	2,268	1,361	-	1,361	-40.0%	-	-40.0%
3	ภาคตะวันตก	3,757	778	4,535	1,853	-	1,853	-50.7%	-100.0%	-59.2%
4	ภาคตะวันออก	7,383	285	7,668	3,504	-	3,504	-52.5%	-100.0%	-54.3%
5	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	9,025	13	9,038	6,002	-	6,002	-33.5%	-100.0%	-33.6%
6	ภาคใต้	9,429	4,548	13,977	4,521	345	4,866	-52.1%	-92.4%	-65.2%
7	ภาคเหนือ	7,166	194	7,360	3,789	173	3,962	-47.1%	-10.7%	-46.2%
รวมทั่วประเทศ		45,682	10,270	55,952	24,920	2,950	27,870	-45.5%	-71.3%	-50.2%

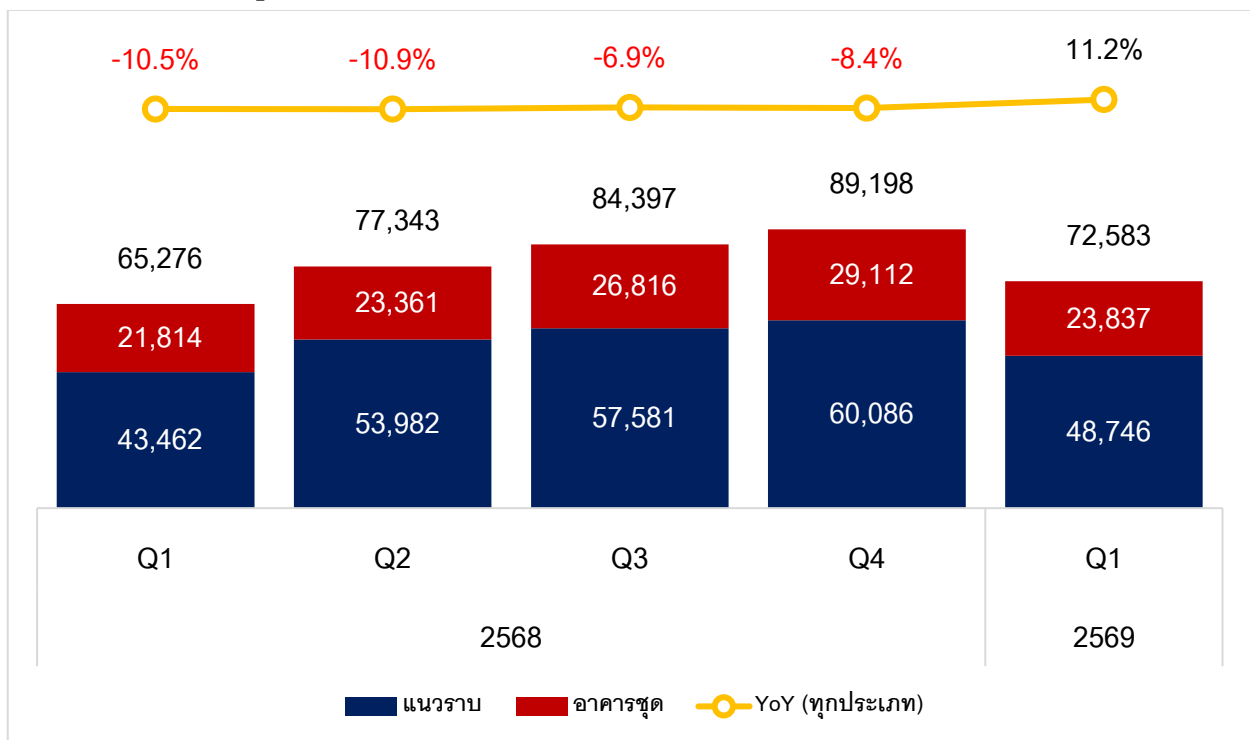
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 1 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ จำนวน 72,583 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และมีมูลค่า 187,182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยที่อยู่อาศัย แนวราบ มีการโอน 48,746 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 มีมูลค่า 130,760 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และ อาคารชุด มีการโอน 23,837 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 และมีมูลค่า 56,422 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8

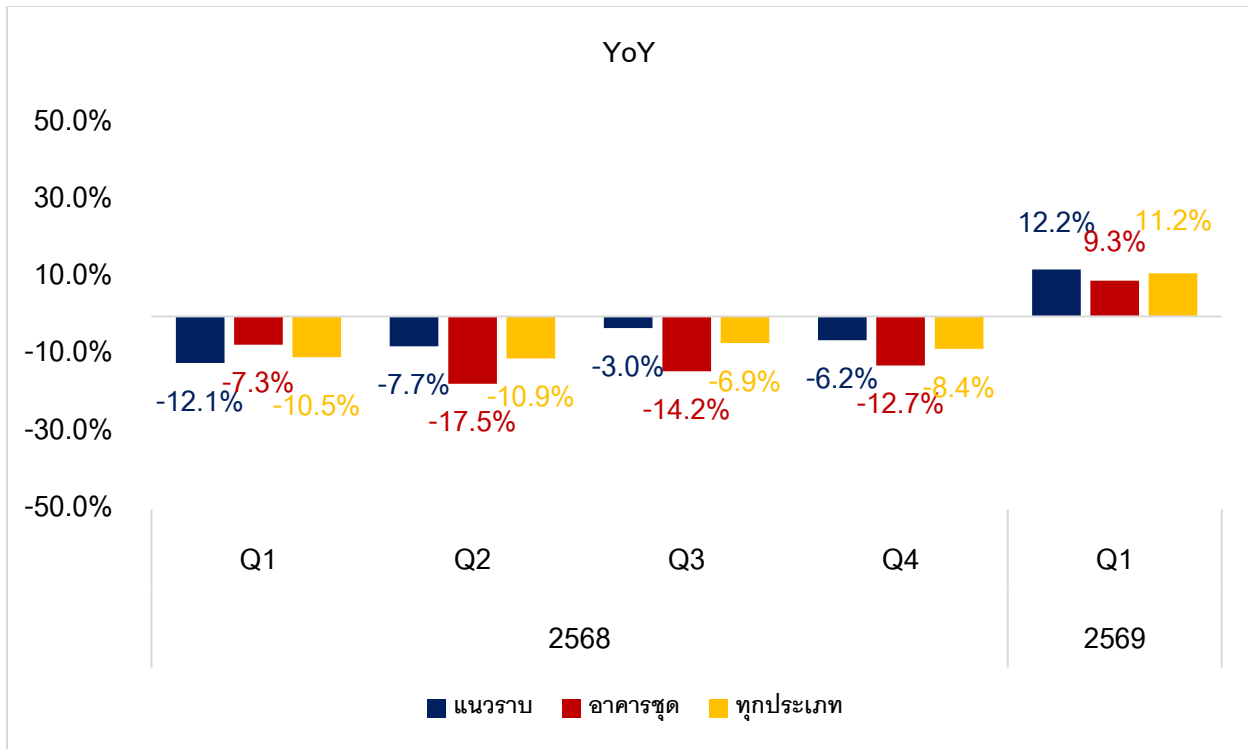
แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

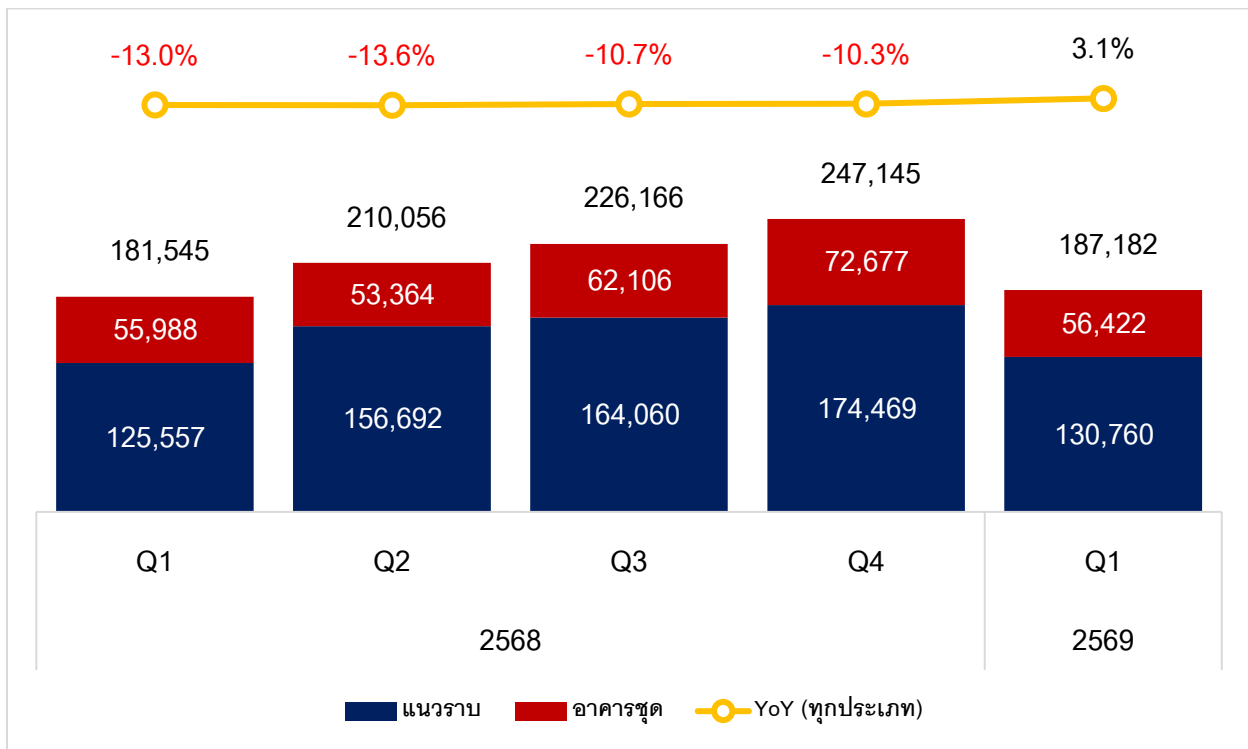


แผนภูมิที่ 4 อัตราการขยายตัว (YoY) หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

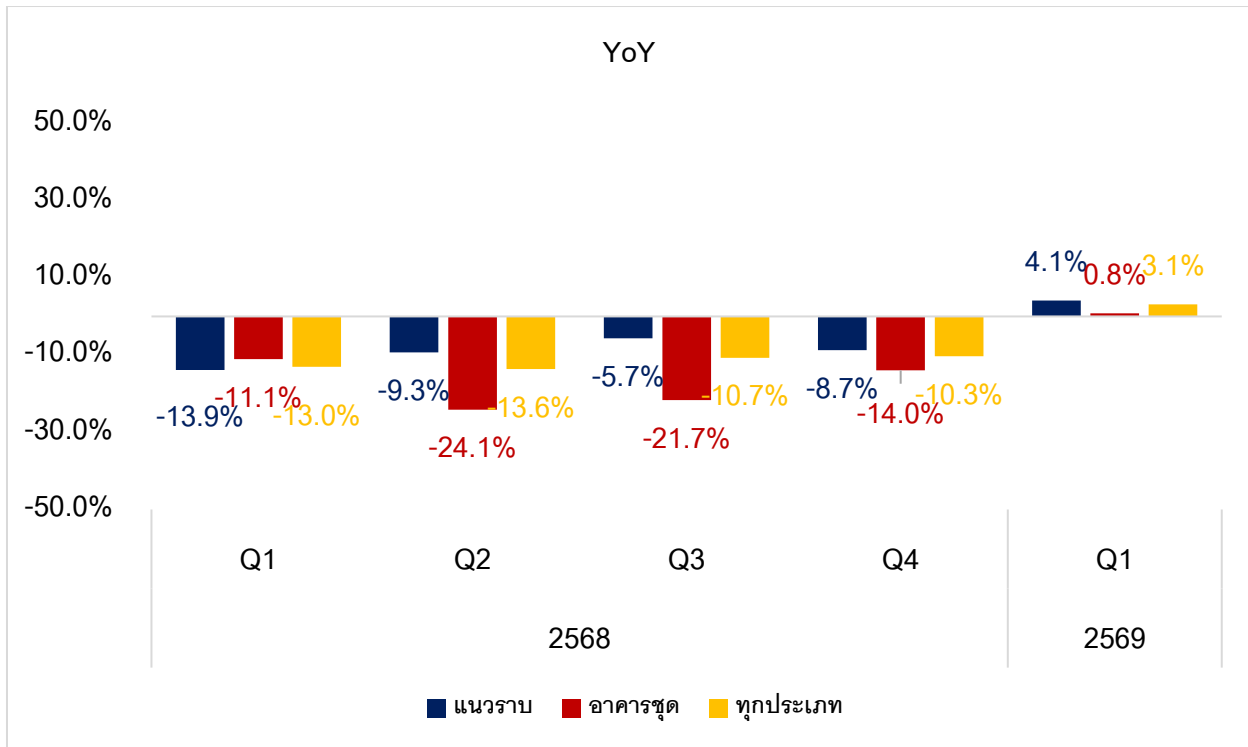
แผนภูมิที่ 5 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 6 อัตราการขยายตัว (YoY) มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา พบว่า จำนวนและมูลค่าการโอนปรับเพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคาเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเฉพาะระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาทปรับตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 และร้อยละ 13.6 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีตาม ที่อยู่อาศัยในระดับราคาตั้งแต่ 7.51 ล้านบาทขึ้นไปปรับตัวลดลง โดยจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนลดลงร้อยละ -14.9 และร้อยละ -16.4 ตามลำดับ



ตารางที่ 5 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แยกตามระดับราคา ไตรมาส 1 ปี 2569

ระดับราคา	Q1/2568			Q1/2569			YoY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	10,919	6,017	16,936	12,379	7,286	19,665	13.4%	21.1%	16.1%
1.01 - 2.00 ลบ.	12,194	6,666	18,860	14,069	6,770	20,839	15.4%	1.6%	10.5%
2.01 - 3.00 ลบ.	9,273	3,980	13,253	10,624	4,660	15,284	14.6%	17.1%	15.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	6,355	3,051	9,406	7,183	3,114	10,297	13.0%	2.1%	9.5%
5.01 - 7.50 ลบ.	2,463	1,077	3,540	2,576	1,131	3,707	4.6%	5.0%	4.7%
7.51 - 10.00 ลบ.	925	425	1,350	765	350	1,115	-17.3%	-17.6%	-17.4%
> 10.00 ลบ.	1,333	598	1,931	1,150	526	1,676	-13.7%	-12.0%	-13.2%
รวม ≤ 3.00 ลบ.	32,386	16,663	49,049	37,072	18,716	55,788	14.5%	12.3%	13.7%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	41,204	20,791	61,995	46,831	22,961	69,792	13.7%	10.4%	12.6%
รวม > 7.50 ลบ.	2,258	1,023	3,281	1,915	876	2,791	-15.2%	-14.4%	-14.9%
รวมทุกระดับราคา	43,462	21,814	65,276	48,746	23,837	72,583	12.2%	9.3%	11.2%
สัดส่วน	66.6%	33.4%	100.0%	67.2%	32.8%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 6 มูลค่า (ลบ.) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ไตรมาส 1 ปี 2569

ระดับราคา	Q1/2568			Q1/2569			YoY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	6,699	3,068	9,767	7,598	3,648	11,246	13.4%	18.9%	15.1%
1.01 - 2.00 ลบ.	18,935	9,995	28,930	21,888	10,194	32,082	15.6%	2.0%	10.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	23,543	9,721	33,264	26,920	11,512	38,432	14.3%	18.4%	15.5%
3.01 - 5.00 ลบ.	24,445	11,664	36,109	27,549	11,840	39,389	12.7%	1.5%	9.1%
5.01 - 7.50 ลบ.	15,060	6,459	21,519	15,813	6,804	22,617	5.0%	5.3%	5.1%
7.51 - 10.00 ลบ.	8,047	3,708	11,755	6,647	3,007	9,654	-17.4%	-18.9%	-17.9%
> 10.00 ลบ.	28,829	11,373	40,202	24,345	9,418	33,762	-15.6%	-17.2%	-16.0%
รวม ≤ 3.00 ลบ.	49,177	22,784	71,961	56,406	25,354	81,761	14.7%	11.3%	13.6%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	88,682	40,907	129,589	99,768	43,998	143,766	12.5%	7.6%	10.9%
รวม > 7.50 ลบ.	36,875	15,081	51,956	30,992	12,424	43,416	-16.0%	-17.6%	-16.4%
รวมทุกระดับราคา	125,557	55,988	181,545	130,760	56,422	187,182	4.1%	0.8%	3.1%
สัดส่วน	69.2%	30.8%	100.0%	69.9%	30.1%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

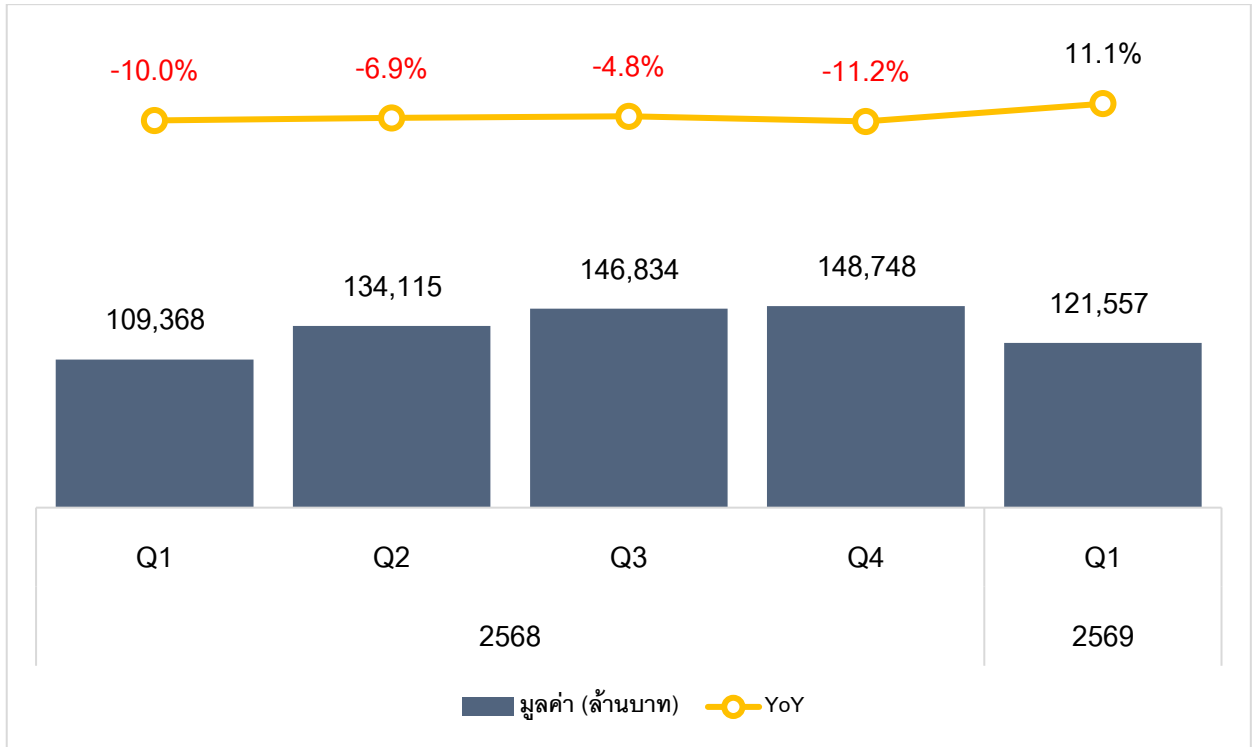


2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ไตรมาส 1 ปี 2569 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 121,557 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ

11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีมูลค่า 109,368 ล้านบาท

แผนภูมิที่ 7 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้
หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว

แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล

ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252