



16 สิงหาคม 2567

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 2 และทิศทางตลาดปี 2567

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 2/2567 ยังคงชะลอตัว เริ่มติดลบน้อยลง พบสัญญาณการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น เป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และสถาบันการเงินเริ่มปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้น พบบ้านใหม่ชะลอตัวมากกว่าบ้านมือสอง โดยเฉพาะอาคารชุดมือสองขายดี ภาพรวมครึ่งแรกปี 2567 ชะลอตัวมากกว่าช่วง COVID-19 ลุ้นครึ่งปีหลังจะสามารถดึงให้ภาพทั้งปีติดลบน้อยกว่าร้อยละ 5

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แถลงตัวเลขเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยที่สำคัญของไตรมาส 2 ปี 2567 โดย ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวถึงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยว่า “REIC ยังพบการชะลอตัวในด้านอุปสงค์ต่อเนื่องในไตรมาส 2 ปี 2567 แต่ก็มีทิศทางที่ดีขึ้นจากไตรมาสแรกพอสมควร แม้ว่าการขยายตัวของจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ และจำนวนเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ในไตรมาส 2 ปี 2567 ยังคงติดลบเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่มีทิศทางที่ติดลบน้อยลง แต่มีการขยายตัวจากไตรมาส 1 ปี 2567 อย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งคาดว่าจะน่าจะเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่เริ่มใช้ตั้งแต่ 9 เมษายน 2567

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2567 มีจำนวน 86,998 หน่วย มูลค่า 243,404 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.5 และ มูลค่าลดลง ร้อยละ -5.7 ซึ่งน่าจะเป็นผลจากการที่สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ โดยพบว่ามูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศมีจำนวน 144,115 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 แต่การชะลอตัวของด้านอุปสงค์ในไตรมาสนี้ มีการติดลบน้อยลงจากไตรมาส 1 ปี 2567 ที่เคยติดลบสูงถึงร้อยละ -13.8 ร้อยละ -13.4 และ ร้อยละ -20.5 ตามลำดับ

หากพิจารณาถึงการขยายตัวจากการเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) แล้ว พบว่า จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวถึงร้อยละ 19.3 และ 16.6 ตามลำดับ ขณะที่จำนวนเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีการขยายตัวร้อยละ 18.6

• บ้านแนวราบชะลอตัว ขณะที่อาคารชุดมีการขยายตัว และตลาดบ้านมือสองชะลอตัวน้อยกว่าบ้านใหม่

ภาวะการโอนกรรมสิทธิ์แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ระหว่างบ้านแนวราบและห้องชุด ในไตรมาส 2 ปี 2567 ภาพรวมบ้านแนวราบปรับตัวลดลงร้อยละ -9.9 โดยมีจำนวน 58,567 หน่วย และ มูลค่าภาพรวมบ้านแนวราบลดลงร้อยละ -6.4 โดยมีมูลค่า 172,889 ล้านบาท สำหรับระดับราคาที่มีการขยายตัวลดลงน้อยกว่าภาพรวม ได้แก่ ระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท และบ้านแนวราบราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 3.2 และ 12.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566

เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบใหม่และมือสอง พบว่า บ้านแนวราบมือสองมีการชะลอตัวทั้งหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -7.0 และ -7.1 ขณะที่บ้านแนวราบใหม่ ชะลอตัวลดลงร้อยละ -16.2



และ -5.7 ตามลำดับ โดยระดับราคาของบ้านแนวราบใหม่ที่ลดลงน้อยกว่าภาพรวมได้แก่ ระดับราคา 1.01-2.00 ล้านบาท และ 5.01-10.00 ล้านบาท และบ้านแนวราบใหม่ราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีการขยายตัวร้อยละ 10.1

ในขณะที่จำหน่ายโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 โดยมีจำนวน 28,431 หน่วย และมูลค่าลดลงร้อยละ -3.9 โดยมีมูลค่า 70,515 ล้านบาท ซึ่งระดับราคาที่มีขยายตัวเป็นบวก เป็นกลุ่มอาคารชุดที่ราคาไม่เกินกว่า 5.00 ล้านบาท

• อุปทานที่อยู่อาศัยถูกกดดันจากการหดตัวของอุปสงค์ โครงการใหม่ชะลอการพัฒนา

การที่อุปสงค์ที่อยู่อาศัยยังคงอยู่ในภาวะชะลอตัวแรง ได้เป็นแรงกดดันต่อด้านอุปทานที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจน โดยในไตรมาส 2 ปี 2567 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 18,679 หน่วย ลดลง ร้อยละ -16.8

รวมถึงการปรับตัวลดลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ ดังจะเห็นได้จากพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ที่มีจำนวน 16,442 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.3 และมีมูลค่า 184,790 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 43.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2566 การที่หน่วยเปิดตัวใหม่ลดลง แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นมากนั้น เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปผลิตที่อยู่อาศัยที่ราคาสูงขึ้น เพื่อตอบสนองของความต้องการที่อยู่อาศัยของกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงในปัจจุบัน

ในด้านอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ จากจำนวนที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศรวม 18,679 หน่วย พบว่าพื้นที่ที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างมากคือพื้นที่ภาคเหนือซึ่งมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นถึง ร้อยละ 212.7 ขณะที่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และเมื่อพิจารณาจากการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสะสมครั้งแรกปี 2567 พบว่าพื้นที่ภาคเหนือ ยังคงมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นสูงสุด โดยมีจำนวนถึง 3,036 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 122.3

ทั้งนี้ อันดับ 1 เป็นการออกใบอนุญาตจัดสรรประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 7,830 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 41.9 ลดลง ร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 2 เป็นประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 7,361 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 39.4 ลดลง ร้อยละ -14.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 3 เป็นประเภทบ้านแฝดจำนวน 3,050 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 16.3 ลดลง ร้อยละ -30.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศสะสม 2 ไตรมาส หรือครั้งแรก ปี 2567 แยกประเภทบ้าน พบว่า อันดับ 1 เป็นประเภทบ้านเดี่ยวมากที่สุดจำนวน 14,585 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 39.9 ลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 2 เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์จำนวน 14,401 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 39.4 ลดลง ร้อยละ -14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

อันดับ 3 เป็นประเภทบ้านแฝดจำนวน 6,573 หน่วยหรือคิดเป็นร้อยละ 18.0 ลดลง ร้อยละ -25.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ จำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2567 มีจำนวน 7,814,783 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -19.0 โดยพื้นที่ก่อสร้างแนวราบ 7,180,340 ตร.ม. ลดลง ร้อยละ -19.3 และอาคารชุด 634,443 ตร.ม.



ลดลง ร้อยละ -16.2 นับได้ว่าเป็นช่วงเวลาที่มียพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยลดลงต่ำสุดในรอบ 26 ไตรมาส

ทั้งนี้ ภาพรวม 5 เดือนแรกของปี 2567 มีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ 14,472,642 ตร.ม. ลดลง ร้อยละ -13.7 เมื่อเทียบกับ 5 เดือนแรกของปี 2566 (ม.ค.- พ.ค. 66) ที่มีจำนวนพื้นที่ก่อสร้าง 16,776,159 ตร.ม. โดยพื้นที่ก่อสร้างแนวราบ ลดลง ร้อยละ -12.1 พื้นที่ก่อสร้างอาคารชุด ลดลง ร้อยละ -33.1

• ภาพรวมครึ่งแรกของปี 2567 สะท้อนตัวมากกว่าช่วง COVID-19 ลุ้นครึ่งปีหลังดีให้ภาพทั้งปีติดลบน้อยกว่า ร้อยละ 5

ภาพรวมด้านอุปสงค์ในครึ่งปีแรก 2567 นับได้ว่าเป็นการชะลอตัวที่แรงกว่าในช่วงหลายปีที่ผ่านมา แม้กระทั่งในช่วง COVID-19 ในปี 2563-2564 โดยพบว่า ในครึ่งปีแรก 2567 มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพียง 159,952 หน่วย และ 452,136 ล้านบาท ซึ่งลดลงร้อยละ -9.0 และ -9.4 ตามลำดับ และมีจำนวนเงินสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ เพียง 265,644 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรกของปี 2566

ปริมาณหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สะสม 2 ไตรมาสแรก หรือ รอบครึ่งแรก ปี 2567 ของบ้านใหม่ ลดลงร้อยละ -12.4 และบ้านมือสอง ลดลงร้อยละ -6.9 โดยราคากลุ่มของบ้านใหม่การโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.01-1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ในขณะที่บ้านมือสองกลุ่มระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เป็นที่น่าสังเกตว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ลดลงร้อยละ -14.2 ขณะที่ อาคารชุดโดยภาพรวมมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมือสองร้อยละ 11.8 ในขณะที่อาคารชุดใหม่ลดลงร้อยละ -1.5 โดยเป็นการลดลงในกลุ่มระดับราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุดถึงร้อยละ -33.5 ขณะที่อาคารชุดใหม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในกลุ่มราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุดถึงร้อยละ 15.8 รองลงมาคือระดับราคา 1.51-2.00 ร้อยละ 14.2 และระดับราคา 1.01-1.50 ร้อยละ 4.6

นอกจากนี้ REIC ยังพบว่า ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยได้ใหม่ใน 27 จังหวัดของครึ่งแรกของปี 2567 มีการชะลอตัวลงด้วย ซึ่งเป็นสิ่งที่ได้สะท้อนให้เห็นถึงได้ว่า กำลังซื้อของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยยังคงอ่อนแอจากภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและภาวะหนี้สินต่าง ๆ ของครัวเรือน และเมื่อเกิดภาวะการปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ก็ทำให้ผู้ซื้อบ้านเกิดความไม่มั่นใจในการซื้อและกู้ ทำให้บางส่วนเปลี่ยนใจในการชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ส่วนกลุ่มที่ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน ก็ชะลอการลงทุน เพราะไม่ต้องการนำเงินส่วนตัวมาลงประมาณร้อยละ 20 ของราคาที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ LTV และไม่อยากสร้างหนี้ระยะยาวในช่วงนี้ แต่นำเงินไปลงทุนในสินทรัพย์อื่นที่มีผลตอบแทนดี

อย่างไรก็ตาม REIC ประเมินทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2567 โดยได้มีการปรับประมาณการจากข้อมูลที่เกิดขึ้นจริงในช่วงครึ่งปีแรก ประกอบด้วยอัตราขยายตัว GDP อัตราดอกเบี้ย MRR เหลือ 6 ธนาคาร อัตราเงินเฟ้อทั่วไป อัตราดูดซับ รวมถึงผลกระทบจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2567 ที่ผ่านมา โดย REIC คาดการณ์ภาพของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 ว่าจะมีการปรับตัวลงของทั้งอุปสงค์และอุปทานในตลาด โดยจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวนประมาณ 350,545 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4 และมีช่วงการขยายตัวระหว่าง ร้อยละ -14.0 ถึง ร้อยละ 5.1 โดยมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่



อาศัยแนวราบประมาณ 243,088 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.0 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -15.4 ถึง ร้อยละ 3.3 และคาดการณ์ว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดประมาณ 107,456 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.6 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -10.5 ถึง ร้อยละ 9.4

ด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่าประมาณ 1,012,760 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.3 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -12.9 ถึง ร้อยละ 6.4 ประกอบด้วยมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 717,052 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.4 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -13.1 ถึง ร้อยละ 6.3 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดประมาณ 295,707 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.9 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -12.6 ถึง ร้อยละ 6.8

ขณะที่คาดการณ์ว่า ปี 2567 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจำนวน 651,317 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -4.0 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -11.7 ถึง ร้อยละ 5.6

ด้านอุปทานคาดการณ์ว่าปี 2567 จะมีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 89,420 หน่วย ลดลง ร้อยละ -6.4 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -15.8 ถึง ร้อยละ 3.0 ปี 2567 รวมทั้งคาดว่าจะมีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศประมาณ 36,102,795 ตร.ม. ลดลง ร้อยละ -8.9 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -18.0 ถึง ร้อยละ 2.5 โดยมีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบทั่วประเทศประมาณ 32,816,529 ตร.ม. ลดลง ร้อยละ -9.5 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -18.5 ถึง ร้อยละ 1.4 และมีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดทั่วประเทศประมาณ 3,286,266 ตร.ม. ลดลง ร้อยละ -3.0 และมีช่วงการขยายตัวระหว่างร้อยละ -12.7 ถึง ร้อยละ 8.7

● ต่างชาติซื้อห้องชุดเงินยังยืหนึ่ง ภาพรวมส่งสัญญาณชะลอตัว

นอกจากนี้ REIC ยังได้ติดตามสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติไตรมาส 2 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 3,342 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.8 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด ส่วนมูลค่าคิดเป็นร้อยละ 21.1 หรือมีมูลค่า 14,874 ล้านบาท โดยภาพรวมไตรมาส 2 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติลดลงร้อยละ -6.2 และ -17.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้มีข้อสังเกตว่าพบสัญญาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญของผู้ซื้อสัญชาติจีน รัสเซีย และพม่า ในไตรมาส 2 ปี 2567

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาภาพรวมในช่วงครึ่งปีแรก พบว่า มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ 7,280 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.6 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดส่วนมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.6 หรือมีมูลค่า 32,888 ล้านบาท โดย ผู้ซื้อสัญชาติจีนยังคงมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดเป็นอันดับ 1 โดยมีจำนวน 2,872 หน่วย มูลค่ารวม 13,203 ล้านบาท อันดับ 2 คือ สัญชาติพม่า จำนวน 638 หน่วย มูลค่า 3,240 ล้านบาท อันดับ 3 สัญชาติรัสเซีย จำนวน 567 หน่วย มูลค่า 1,874 ล้านบาท อันดับ 4 สัญชาติไต้หวัน จำนวน 326 หน่วย มูลค่า 1,592 ล้านบาท และอันดับ 5.สัญชาติสหรัฐอเมริกา จำนวน 292 หน่วย มูลค่า 1,580 ล้านบาท