



6 พฤศจิกายน 2567

REIC ส่งสัญญาณไตรมาส 4 ปี 2567 โอกาสทองการซื้อบ้าน หลังดัชนีราคาที่อยู่อาศัยปรับขึ้นทุกไตรมาส คาดการณ์ปี 2568 บ้านจัดสรร-ห้องชุด ปรับขึ้นราคา

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ และห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 พบทิศทางการปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุน ทำให้ค่าดัชนียังคงปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องนับจากปี 2566 โดยบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการรอการขาย มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่ห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย มีค่าดัชนีเท่ากับ 159.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ด้านดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานขยับเพิ่มร้อยละ 3.9 สะท้อนแนวโน้มบ้านจัดสรรและห้องชุดใหม่ในปี 2568 มีราคาเพิ่มสูงขึ้น ธอส. แนะนำช่วงที่เหลือของปี 2567 ถือเป็นโอกาสทองของคนซื้อบ้าน เพราะยังมีที่อยู่อาศัยในราคาต้นทุนเดิมให้เลือกซื้อ และยังได้สิทธิ์ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ในการลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าจดจำนอง รวมถึงสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำจาก ธอส. อีกด้วย

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในมิติด้านราคาประจำไตรมาส 3 ปี 2567 จากการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายที่อยู่อาศัยทั้งประเภทโครงการบ้านจัดสรรใหม่ และห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย โดย REIC พบว่า ค่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลง ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่สูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน การปรับขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ รวมถึงราคาน้ำมัน ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 - 2567 มีราคาสูงขึ้นตามต้นทุนดังกล่าว

เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 130.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 8 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565 แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -0.7 ซึ่งดัชนีลดลงเป็นครั้งแรกเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยบ้านจัดสรรในปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีแนวโน้มราคาลดลงมากกว่าบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ

ทั้งนี้ พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ ค่าดัชนีเท่ากับ 129.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ใน 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.2 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และลดลงร้อยละ -2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) การลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากมีจำนวนบ้านจัดสรรสร้างเสร็จเหลือขายอยู่ในพื้นที่ พบว่า ณ ครั้งแรกของปี 2567 มีบ้านจัดสรรสร้างเสร็จเหลือขายจำนวนประมาณ



25,500 หน่วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2.01 – 5.00 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.01 - 7.5 ล้านบาท มีสัดส่วนสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด ส่งผลให้เกิดปรับลดราคาขายลงสำหรับบ้านจัดสรรในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ

สำหรับความเคลื่อนไหวด้านดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 พบว่า มีค่าดัชนีเท่ากับ 159.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยสังเกตได้ว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขาย ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 3 ไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมากในพื้นที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 161.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 148.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ทั้งนี้ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น รวมถึงยังมีความต้องการห้องชุดอยู่ในบางพื้นที่ ส่งผลให้บางทำเลดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยทำเลที่มีราคาห้องชุดใหม่ในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง โดยส่วนใหญ่เป็นห้องชุดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และทำเล 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) ที่มีราคาห้องชุดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ โซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ โดยห้องชุดที่ปรับราคาส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามผลสำรวจภาคสนามจาก REIC พบว่า ณ ครึ่งแรกของปี 2567 มีห้องชุดสร้างเสร็จเหลือขายจำนวน 22,557 หน่วย และห้องชุดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด ส่งผลให้เกิดการแข่งขันทางการตลาดสำหรับห้องชุดในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ

นอกจากนี้ จากการติดตามดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 ปี 2567 พบว่า มีค่าเท่ากับ 139.4 โดยงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 หมวดวัสดุก่อสร้างโดยภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 ขณะที่ค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการปรับเพิ่มขึ้นของราคาบ้านนับจากนี้เป็นต้นไป



ดังนั้น จากการรายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัย REIC สรุปได้ว่า ราคาบ้านจัดสรร และราคาห้องชุด มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านจัดสรร และห้องชุด ควรตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567 นี้ เพราะเป็นช่วงเวลาที่ดีที่สุดที่ราคาที่อยู่อาศัยจะขายในราคาต้นทุนเดิม ขณะเดียวกัน ผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยภายในปีนี้ยังจะได้รับสิทธิตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา นอกจากนี้ ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสเลือกให้ผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำของ ธอส. ที่รองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มอีกด้วย

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล โทรศัพท์ 0 2675 9675-6
ดาวน์โหลดรายละเอียดดัชนีราคาและดัชนีอื่นๆเพิ่มเติมได้ที่

