



7 มกราคม 2568

## รายงานดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย และดัชนีความเชื่อมั่น การซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 มีสัญญาณฟื้นตัว

REIC รายงานดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย และดัชนีความเชื่อมั่น การซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 แสดงการฟื้นตัวโดยเฉพาะผู้ซื้อบ้าน มีความเชื่อมั่นการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าแม้จะต่ำกว่าค่ากลาง

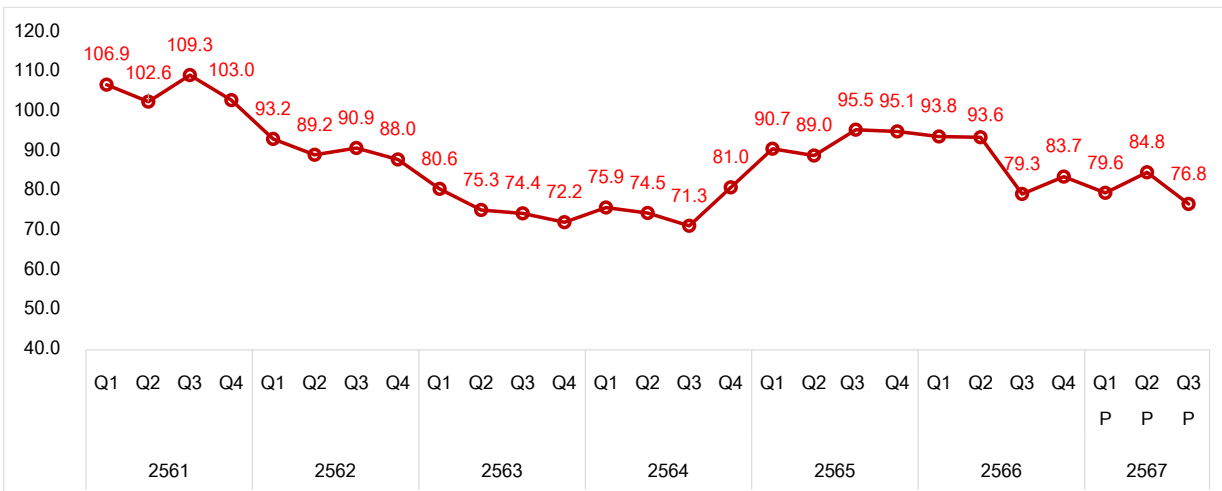
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานผลการจัดทำ “ดัชนีรวมตลาด อสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” เพื่อติดตามสถานการณ์ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์ และอุปทานอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) อยู่ที่ระดับ 76.8 ลดลง -3.2% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา (YoY) แต่มีทิศทางการฟื้นตัวหรือการติดลบลดลง เมื่อเทียบไตรมาสแรก (-15.1%) และไตรมาสที่สอง (-9.4%) ของปี 2567 สะท้อนถึงการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย ภายใต้บริบทเศรษฐกิจที่กำลังฟื้นตัว เนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) โดยไตรมาสที่ 3 ขยายตัว 3.0% ซึ่งสูงกว่าการขยายตัวในไตรมาสก่อนหน้า (ไตรมาสที่ 1 ขยายตัว 1.6% และ ไตรมาสที่ 2 ขยายตัว 2.2% ตามลำดับ)

สำหรับดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ที่ลดลงในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 นั้น เป็นการลดลง ทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน ด้านอุปสงค์ พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลง -3.0% เทียบกับปีที่ผ่านมา (YoY) ในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการยังคงชะลอแผนการเปิดขายโครงการใหม่ในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะในเขต ที่ความต้องการชะลอตัว และหันไปพัฒนาโครงการในกลุ่มราคาที่เหมาะสมกับกำลังซื้อ เช่น ที่อยู่อาศัยในระดับราคา ไม่เกิน 7 ล้านบาท

สำหรับทิศทางดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ทั้งปี 2567 คาดว่า จะได้รับปัจจัยบวกจาก ภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตามดัชนีฯ ยังติดลบ -6.3% หรือ อยู่ที่ระดับ 82.1 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) หากอุปสงค์และอุปทานมีการปรับตัวดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน ดัชนีฯ อาจจะปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 90.9 หรือ ขยายตัวร้อยละ 3.8 ในกรณี Best Case



## แผนภูมิแสดงดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ ดัชนีความเชื่อมั่นการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล (Housing Purchase Confidence Index: HPCI) ซึ่งเป็นดัชนีที่สะท้อนระดับความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ณ ช่วงเวลาที่ทำการสำรวจ ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ค่าดัชนีฯ อยู่ที่ 40.5 จุด เพิ่มขึ้นจาก 39.6 จุด ในไตรมาสที่ 2 แม้ค่าดัชนีฯ ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด การเพิ่มขึ้นของดัชนีฯ ในไตรมาสนี้ สะท้อนถึงการปรับตัวที่ดีขึ้นของความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัย อันเป็นผลมาจากมาตรการสนับสนุนของรัฐบาล และการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

ทั้งนี้ ด้านข้อมูลเชิงประชากร กลุ่มผู้หญิงมีความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยมากกว่าผู้ชาย โดยมีสัดส่วน 54.3% ของกลุ่มที่แสดงความต้องการซื้อ ขณะที่กลุ่มอายุ 25-34 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ (Gen Y และ Gen Z) มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมากที่สุด คิดเป็น 46.9% ของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย การสำรวจยังพบว่า ผู้บริโภค 32.5% ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง และอีก 17.5% ซื้อเพื่อการลงทุน ซึ่งแสดงถึงมุมมองที่ดีต่ออสังหาริมทรัพย์ในฐานะสินทรัพย์ที่นำลงทุน และเมื่อพิจารณา ลักษณะความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย พบว่า ส่วนใหญ่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยทั้งมือหนึ่งหรือมือสองร้อยละ 56.3 และหากพิจารณาเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2567 พบว่า ผู้ที่ต้องการเฉพาะที่อยู่อาศัยมือหนึ่งมีสัดส่วนลดลงจาก 37.2% เป็น 33.7% ขณะที่ผู้ที่ต้องการเฉพาะที่อยู่อาศัยมือสองมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 8.3% เป็น 10.0% ตามลำดับ สะท้อนให้เห็นว่าผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีความสนใจบ้านมือสองมากขึ้น ส่วนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ มีความต้องการซื้อบ้านเดี่ยวมากที่สุด คิดเป็น 40.4% โดยส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท รองลงมา คือ คอนโดมิเนียม คิดเป็น 34.0% โดยส่วนใหญ่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท สำหรับ ทาวน์เฮ้าส์มีความต้องการซื้อ คิดเป็น 20.6% และส่วนใหญ่ต้องการซื้อทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ส่วนบ้านแฝดมีความต้องการซื้อ คิดเป็น 4.8 % และส่วนใหญ่ต้องการซื้อบ้านแฝดในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท