



6 กุมภาพันธ์ 2568

REIC เผยราคาที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2567 ในพื้นที่เมืองและตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง ปัจจัยจากต้นทุนราคาที่ดินและค่าก่อสร้างดันโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่พุ่ง คาดแคมเปญสินเชื่้อัตราดอกเบี้ยต่ำ ช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยช่วงต้นปี 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานสถานการณ์ราคาที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2567 พบว่า มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาบ้านจัดสรร และห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยราคาบ้านจัดสรรใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เพิ่มขึ้นติดต่อกัน 9 ไตรมาส ขณะที่ราคาห้องชุดใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เพิ่มขึ้นติดต่อกัน 8 ไตรมาส ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่สูงขึ้น ทั้งราคาที่ดิน ราคาวัสดุก่อสร้าง และค่าก่อสร้าง รวมถึงค่าแรงที่ปรับเพิ่มขึ้น ส่งผลทำให้ที่อยู่อาศัยในโครงการเปิดขายใหม่มีราคาสูงขึ้น อย่างไรก็ตามคาดว่า การจัดทำผลิตภัณฑ์สินเชื่้อัตราดอกเบี้ยต่ำของสถาบันการเงินจะช่วยกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงต้นปี 2568 โดยได้รับแรงสนับสนุนให้สถานการณ์ราคาที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2567 เพิ่มสูงขึ้น จากปัจจัยดังต่อไปนี้

(1) ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาสที่ 4 ปี 2567 มีค่าดัชนี 131.4 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยพื้นที่กรุงเทพฯ ฯ มีค่าดัชนีเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 ซึ่งสูงกว่าในพื้นที่ 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ที่มีค่าดัชนีลดลงร้อยละ -1.0 โดยการลดลงดังกล่าวเกิดจากการปรับราคาลดลงของดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ อย่างไรก็ตาม เมื่อแยกประเภทบ้านจัดสรรพบว่า ราคาบ้านเดี่ยวในไตรมาส 4 ปี 2567 ปรับเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ 2.1 ขณะที่ราคาทาวน์เฮ้าส์ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 นอกจากนี้ ยังพบว่า มีการจัดรายการส่งเสริมการขาย โดยการให้ส่วนลดเงินสดในไตรมาสนี้สูงถึงร้อยละ 29.6 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.0 ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

ขณะที่บ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ ฯ ที่มีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดในไตรมาสนี้ ได้แก่ ย่าน**มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง** ในกลุ่มราคาเกิน 10 ล้านบาท ส่วนทำเลบ้านเดี่ยวใน 3 จังหวัดปริมณฑล ที่มีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดในไตรมาสนี้ ได้แก่ ย่าน**ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี** ในกลุ่มราคา 7.51-10 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮ้าส์ในกรุงเทพฯ ฯ ที่มีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดในไตรมาสนี้ ได้แก่ ย่าน**พระโขนง บางนา สวนหลวง ประเวศ** ในกลุ่มราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท ส่วนทาวน์เฮ้าส์ใน 3 จังหวัดปริมณฑล ที่มีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดในไตรมาสนี้ ได้แก่ ย่าน**บางกรวย บางใหญ่ บางบัวทอง ไทรน้อย** ในกลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท

(2) ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ไตรมาส 4 ปี 2567 ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล มีค่าดัชนีเท่ากับ 159.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) การเพิ่มขึ้นดังกล่าวสะท้อนถึงต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนค่าที่ดินในบริเวณตามแนวรถไฟฟ้าที่มีประชาชนใช้บริการเป็นจำนวนมาก อาทิ รถไฟฟ้า BTS สายสีลม และ รถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน เป็นต้น โดยราคาห้องชุดในพื้นที่



กรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 แต่ราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าราคาห้องชุดในพื้นที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และนนทบุรี) ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนอาคารชุดในกรุงเทพฯ ที่มีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดในไตรมาสนี้ได้แก่ **ย่านห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง** ในกลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ส่วนทำเลพื้นที่ปริมณฑล 2 จังหวัด (สมุทรปราการ-นนทบุรี) ที่มีราคาเพิ่มขึ้นสูงสุดในไตรมาสนี้ได้แก่ **ย่านสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์** ในกลุ่มราคา 2.01-3.00 ล้านบาท นอกจากนี้ ยังพบว่า มีการจัดรายการส่งเสริมการขายห้องชุด โดยให้ส่วนลดเงินสดในไตรมาสนี้ในสัดส่วนร้อยละ 25.2 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 21.7 เพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อเช่นเดียวกับโครงการบ้านจัดสรร

ขณะที่ต้นทุนค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน (HCCI) ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 พบว่า มีค่าดัชนีเท่ากับ 139.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) แสดงให้เห็นถึงต้นทุนค่าก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีการปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน โดยสุทธิแล้ว ราคาเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12.0 กระเบื้อง เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 ไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ ราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 และวัสดุอื่นๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 เป็นผลมาจากราคาน้ำมันและราคาพลังงานที่สูงขึ้นในตลาดโลก ส่วนค่าแรงงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0

ทั้งนี้ ภาวะที่ต้นทุนค่าก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น ผลักดันให้ราคาขายที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ปรับเพิ่มขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อของประชาชนลดลงจากภาวะเศรษฐกิจที่ขยายตัวในอัตราที่ต่ำ ดังนั้น สถาบันการเงินของรัฐ โดยเฉพาะ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จึงพร้อมดำเนินการตามนโยบายรัฐบาล ในการจัดทำโครงการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำให้กับผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อย รวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่กำลังเริ่มต้นชีวิตการทำงาน และยังมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งคาดว่า โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำดังกล่าว จะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งจะส่งผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงต้นปี 2568 ได้เป็นอย่างดี

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล โทรศัพท์ 0 2675 9675-6
ดาวน์โหลดรายละเอียดดัชนีราคาและดัชนีอื่น ๆ เพิ่มเติมได้ที่

