



27 มีนาคม 2568

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 และแนวโน้มปี 2568

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานผลสำรวจภาคสนามอุปทานและอุปสงค์โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ประจำไตรมาส 4 ปี 2567 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่น้อยกว่า 6 หน่วย พบว่า สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) ในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ปรับตัวลดลงทั้งอุปสงค์ และอุปทาน โดยอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 มีจำนวน 15,038 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.6 มูลค่า 90,713 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.1 ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในไตรมาส 4 มีจำนวน 17,153 หน่วย ลดลงร้อยละ -45.3 มูลค่า 137,882 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -42.5 โดยการปรับตัวดังกล่าวมีผลให้หน่วยที่มีการเสนอขายทั้งหมดในตลาด ปี 2567 ลดลงร้อยละ -3.3 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 275,541 หน่วย มูลค่า 1,700,189 ล้านบาท มีโครงการเปิดขายใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 62,771 หน่วย ลดลงร้อยละ -34.9 มูลค่า 500,957 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.2 มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ จำนวนรวม 59,585 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.8 มูลค่า 348,991 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.7 มีผลให้หน่วยเหลือขายสิ้นงวด ณ ปี 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 215,956 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 คิดเป็นมูลค่า 1,351,198 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 อย่างไรก็ตามคาดการณ์ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2568 จะมีทิศทางที่ฟื้นตัวที่ดีขึ้น จากการใช้จ่ายภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การลงทุนภาคเอกชนมีสัญญาณการฟื้นตัว และอัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 ในทุกระดับราคา จะสามารถช่วยแก้ไขปัญหาคงค้างในระบอบได้เป็นอย่างดี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยผลการสำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม โดยเป็นผลสำรวจในไตรมาส 4 ปี 2567 พบว่า อุปทานเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) มีจำนวน 230,994 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 มูลค่า 1,441,910 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งมาจากโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เข้ามาสู่ตลาด ณ ไตรมาส 4 จำนวน 17,153 หน่วย ลดลงร้อยละ -45.3 มูลค่า 137,882 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -42.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการลดลงของการเปิดโครงการใหม่ประเภทโครงการบ้านจัดสรร โดยมีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 6,384 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.5 มูลค่า 83,898 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -41.8 เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 10,769 หน่วย ลดลงร้อยละ -30.9 มูลค่า 53,984 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -43.4

ด้านอุปสงค์หน่วยขายได้ใหม่ พบว่าจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ ณ ไตรมาส 4 ปี 2567 มีทั้งสิ้น 15,038 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.6 มูลค่า 90,713 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.1 โดยเป็นหน่วยขายได้ใหม่ประเภทบ้านจัดสรร จำนวน 9,342 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.7 มูลค่า 65,325 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.8 เป็นโครงการอาคารชุด 5,696 หน่วย



ลดลงร้อยละ -28.4 คิดเป็นมูลค่า 25,388 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.4 ขณะที่อัตราดูดซับปรับลงจากร้อยละ 2.8 ในไตรมาส 4 ปี 2566 เป็นร้อยละ 2.2 ในไตรมาส 4 ปี 2567

การสำรวจพบว่าอุปทานที่อยู่อาศัยเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) 5 อันดับแรกประกอบด้วย

อันดับ 1 ย่านบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 22,696 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 123,281 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.5

อันดับ 2 ย่านลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 19,893 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 100,478 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.1

อันดับ 3 ย่านคลองหลวง จำนวน 17,395 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 64,755 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.6

อันดับ 4 ย่านเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 15,756 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 70,690 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.7

อันดับ 5 ย่านเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 13,725 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 101,961 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.7

ทั้งนี้ ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการอาคารชุดร้อยละ 40.1 หรือจำนวน 92,656 หน่วย บ้านเดี่ยวร้อยละ 20.3 จำนวน 46,892 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 28.0 จำนวน 64,622 หน่วย บ้านแฝดร้อยละ 10.8 จำนวน 24,861 หน่วย และอาคารพาณิชย์ร้อยละ 0.8 จำนวน 1,963 หน่วย โดยระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท เป็นกลุ่มราคาที่เหมาะสมมากที่สุด จำนวน 66,621 หน่วย

ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จากการสำรวจพบว่าทำเลที่มียอดขายใหม่สูงสุด ประกอบด้วย

อันดับ 1 ย่านบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 2,483 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 19,225 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 6.2

อันดับ 2 ย่านเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 1,637 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,347 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 4.7

อันดับ 3 ย่านห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 1,228 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 6,399 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.3

อันดับ 4 ย่านบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 991 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 5,199 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.5

อันดับ 5 ย่านเมืองสมุทรสาคร จำนวน 892 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,264 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.9

โดยหากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าร้อยละ 37.9 เป็นโครงการอาคารชุด จำนวน 5,696 หน่วย ประเภททาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 31.5 จำนวน 4,737 หน่วย ประเภทบ้านเดี่ยว ร้อยละ 20.0 จำนวน 3,011 หน่วย ประเภทบ้านแฝด ร้อยละ 9.8 จำนวน 1,480 หน่วย และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 0.8 จำนวน 114 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นที่อยู่อาศัยเสนอขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มีมากที่สุด จำนวน 4,454 หน่วย รองลงมาคือระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จำนวน 3,753 หน่วย



สำหรับทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรกยังคงเป็นไปในทิศทางเดียวกับจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด ประกอบด้วย

อันดับ 1 ย่านบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 21,705 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 118,082 ล้านบาท อัตราดูดซับ ร้อยละ 1.5

อันดับ 2 ย่านลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 19,236 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 97,795 ล้านบาท อัตราดูดซับ ร้อยละ 1.1

อันดับ 3 ย่านคลองหลวง จำนวน 16,544 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 61,935 ล้านบาท อัตราดูดซับ ร้อยละ 1.6

อันดับ 4 ย่านเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 14,940 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 67,283 ล้านบาท อัตราดูดซับ ร้อยละ 1.7

อันดับ 5 ย่านเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 13,022 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 97,790 ล้านบาท อัตราดูดซับ ร้อยละ 1.7

โดยที่อยู่อาศัยหน่วยเหลือขายสูงสุด เป็นกลุ่มระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท จำนวนถึง 62,167 หน่วย และระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จำนวน 53,371 หน่วย

อย่างไรก็ตาม แม้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2567 ปรับตัวลดลง แต่จากปัจจัยบวกทั้งในด้านแนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2568 ที่คาดการณ์จะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.2 - 3.2 ปัจจัยมาจากการใช้จ่ายภาครัฐที่เพิ่มขึ้น การลงทุนภาคเอกชนมีสัญญาณการฟื้นตัว และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำ รวมถึงกรณีที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ประกาศผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราว ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2568 – 30 มิถุนายน 2569 ในทุกระดับราคา จะสามารถช่วยแก้ไขปัญหาคงค้างในระบบได้เป็นอย่างดี ดังนั้นศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จึงคาดการณ์ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2568 จะมีทิศทางการฟื้นตัวที่ดีขึ้น โดยจะมีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่สร้างอุปทานใหม่เสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 16.8 หรือประมาณ 73,291 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 519,692 ล้านบาท โดยเป็นโครงการบ้านจัดสรร 37,800 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 348,564 ล้านบาท และเป็นโครงการอาคารชุด 35,491 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 171,128 ล้านบาท ด้านอุปสงค์ คาดว่าสถานการณ์การขายจะฟื้นตัวดีขึ้น โดยมีทิศทางที่ดีขึ้นของหน่วยขายได้ใหม่ โดยจะขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 หรือประมาณ 61,714 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 361,216 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 37,173 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 252,975 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 24,542 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 108,241 ล้านบาท แต่ในส่วนของอัตราดูดซับ ในปี 2568 คาดการณ์ว่าจะยังไม่ฟื้นตัวมากนัก โดยภาพรวมคาดว่าจะอยู่ในอัตราร้อยละ 1.8 เนื่องจากยังมีที่อยู่อาศัยคงค้างในตลาดซึ่งคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 หรือประมาณ 227,304 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,454,101 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 129,394 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 966,149 ล้านบาท และเป็นโครงการอาคารชุด 97,909 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 487,952 ล้านบาท