



## บทวิเคราะห์: สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568” พบว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวลงทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) อย่างไรก็ตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยอาจมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น จากแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือเพียงร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงการผ่อนคลายมาตรการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งจะเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โดยอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ลดลงร้อยละ -10.5 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เป็นผลมาจากผู้ซื้อส่วนหนึ่งรอการพิจารณาต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองในปี 2568 และการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราวจากธนาคารแห่งประเทศไทย จึงมีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในไตรมาส 1 ปี 2568 และตลาดที่อยู่อาศัยยังต้องเผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง การเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของธนาคาร ความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา และสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างประเทศ ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกและประเทศไทยชะลอตัว อย่างไรก็ตามการชะลอตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ส่งผลให้มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศไตรมาสที่ 1 ปี 2568 ลดลงร้อยละ -10.0 ส่วนด้านอุปทานใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -43.1 และพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงร้อยละ -2.9 โดยเป็นการลดลงของที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ -2.7 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

ภาพรวมอุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มีสาระสำคัญดังนี้

### 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

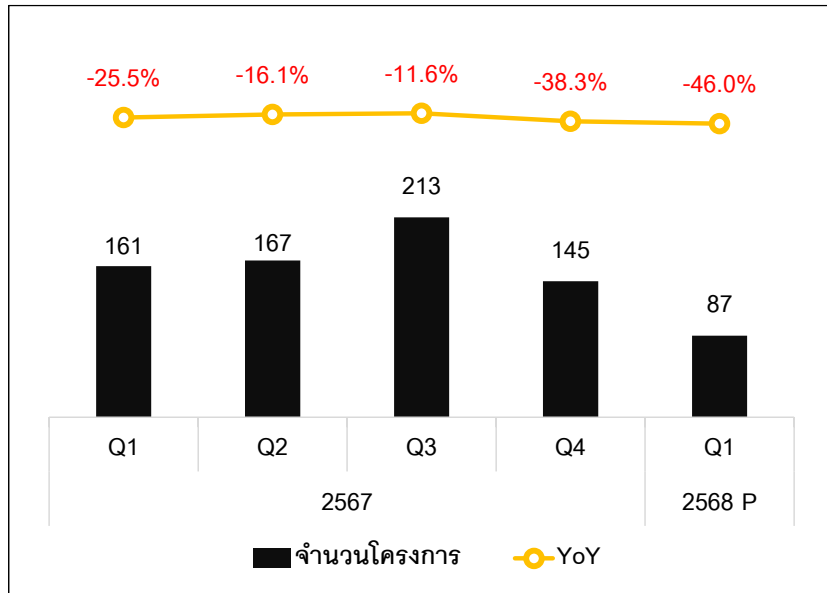
#### 1.1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 87 โครงการ ลดลงร้อยละ -46.0 จำนวนหน่วย 10,143 หน่วย ลดลงร้อยละ -43.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีจำนวน 161 โครงการ มีจำนวน 17,820 หน่วย โดยเป็นการลดลงเกือบทุกภาคยกเว้นภาคใต้ มีจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น แต่มีจำนวนโครงการลดลง โดยประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 43.5 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์



มีสัดส่วนร้อยละ 40.8 บ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ 13.1 อาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ 1.7 และที่ดินเปล่าจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 0.9 ตามลำดับ (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 1-3 และตารางที่ 1)

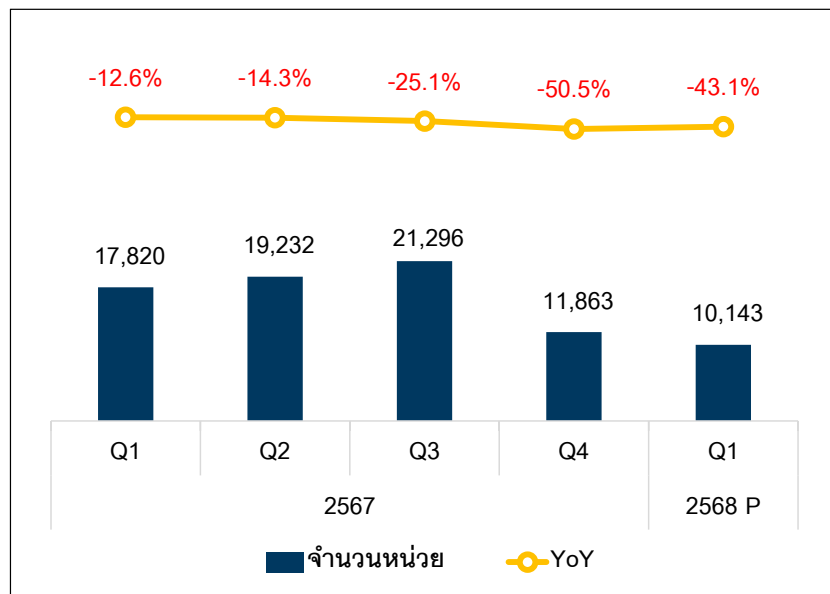
**แผนภูมิที่ 1** จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

**แผนภูมิที่ 2** จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568

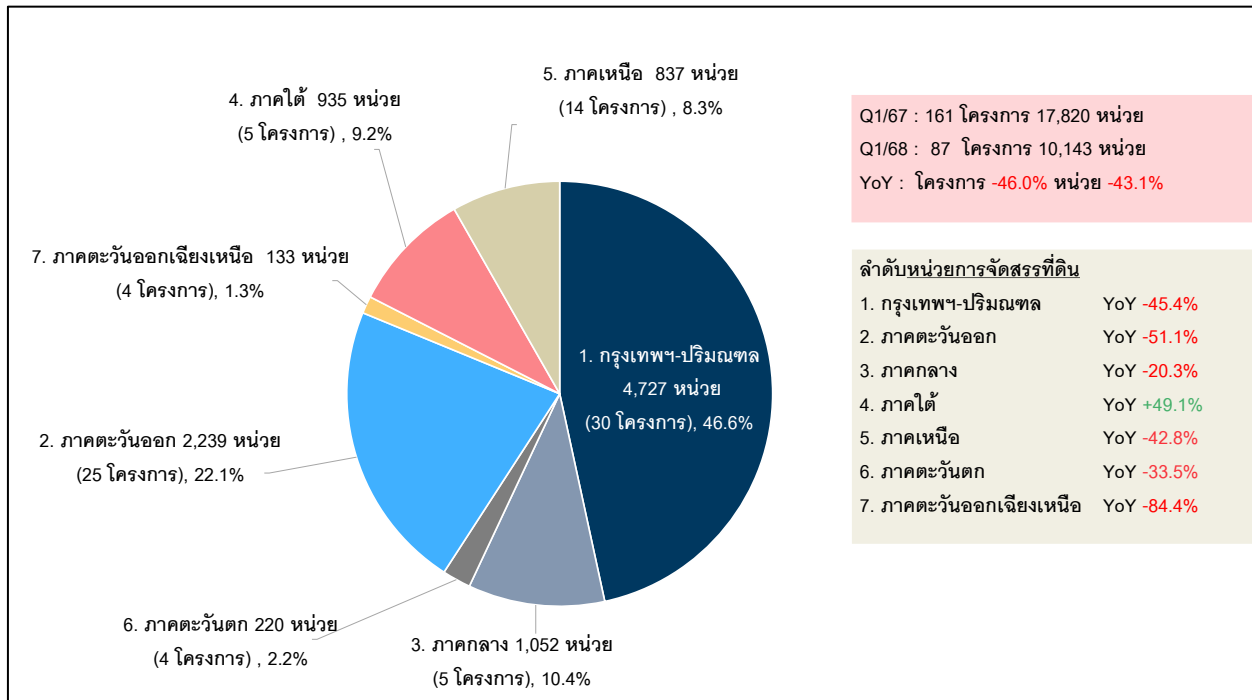


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น



## แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ตารางที่ 1 ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินเปล่าจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoYโครงการ	YoYหน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	30	4,727	46.6%	15	1,862	422	2,287	141	-50.0%	-45.4%
2	ภาคตะวันออก	25	2,239	22.1%	24	892	414	909	0	-44.4%	-51.1%
3	ภาคกลาง	5	1,052	10.4%	1	516	146	367	22	-58.3%	-20.3%
4	ภาคใต้	5	935	9.2%	2	241	222	470	0	-54.5%	49.1%
5	ภาคเหนือ	14	837	8.3%	5	767	24	41	0	-22.2%	-42.8%
6	ภาคตะวันตก	4	220	2.2%	44	63	66	47	0	-33.3%	-33.5%
7	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	4	133	1.3%	0	71	32	20	10	-55.6%	-84.4%
รวมทั่วประเทศ		87	10,143	100.0%	91	4,412	1,326	4,141	173	-46.0%	-43.1%
สัดส่วนประเภท					0.9%	43.5%	13.1%	40.8%	1.7%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

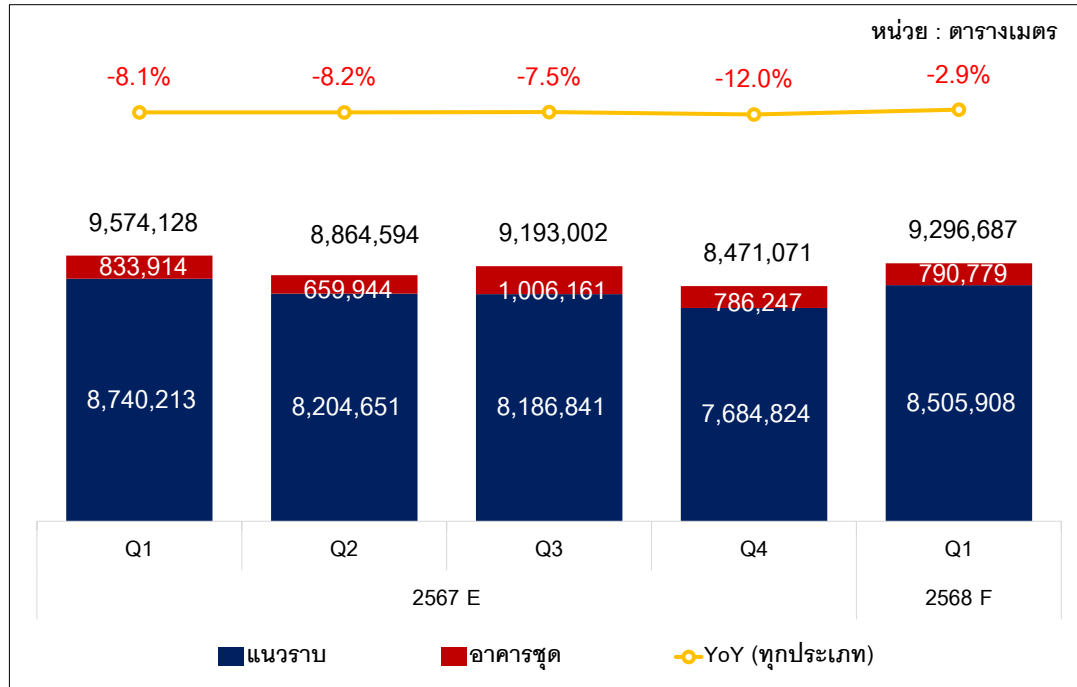
### 1.2 พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มีพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ 9,296,687 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ -2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีพื้นที่ 9,574,128 ตารางเมตร ทั้งนี้แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 8,505,908 ตารางเมตร และอาคารชุด ประมาณ 790,779 ตารางเมตร ลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ -2.7 และร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)



(รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 4 และ 5) โดยเป็นการลดลงของพื้นที่ก่อสร้างของกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ภาคเหนือ ภาคตะวันออก (รายละเอียดตามตารางที่ 2)

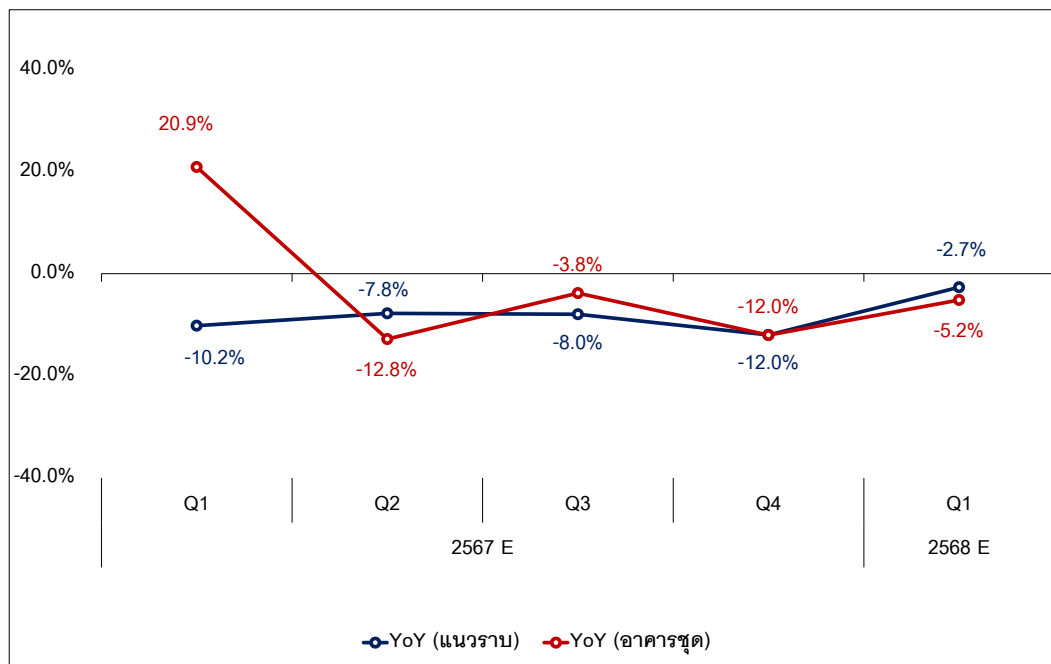
**แผนภูมิที่ 4** พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

**แผนภูมิที่ 5** อัตราขยายตัวของพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ



## ตารางที่ 2 พื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย เรียงลำดับตามภาค ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

ลำดับ	ภาค	Q1/2567			Q1/2568			YOY		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	2,825,910	668,150	3,494,060	2,532,635	609,909	3,142,544	-10.4%	-8.7%	-10.1%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,472,277	13,176	1,485,454	1,511,160	10,187	1,521,347	2.6%	-22.7%	2.4%
3	ภาคเหนือ	1,318,992	13,098	1,332,090	1,302,273	22,761	1,325,034	-1.3%	73.8%	-0.5%
4	ภาคใต้	1,121,617	43,262	1,164,879	1,158,236	57,839	1,216,075	3.26%	33.7%	4.4%
5	ภาคตะวันออก	1,102,970	82,186	1,185,156	1,085,265	80,840	1,166,106	-1.61%	-1.6%	-1.6%
6	ภาคตะวันตก	559,900	5,744	565,644	570,899	2,993	573,892	2.0%	-47.9%	1.5%
7	ภาคกลาง	338,547	8,299	346,846	345,439	6,249	351,689	2.0%	-24.7%	1.4%
รวมทั่วประเทศ		8,740,213	833,914	9,574,128	8,505,908	790,779	9,296,687	-2.7%	-5.2%	-2.9%

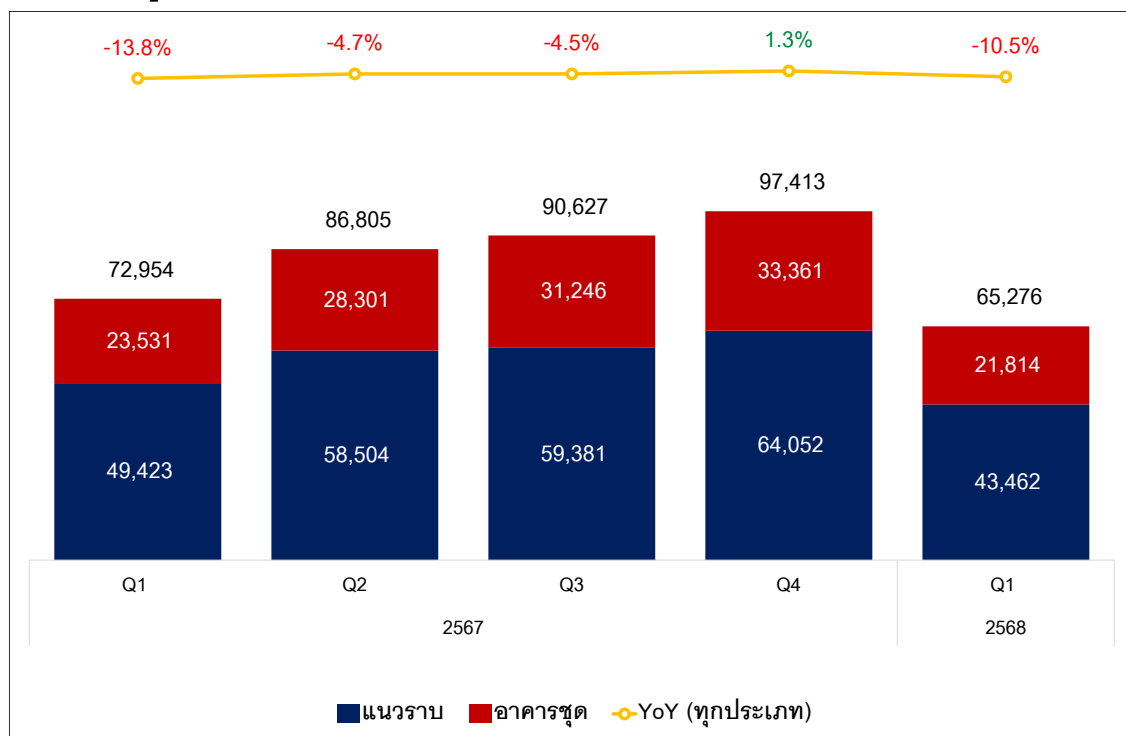
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 65,276 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.5 และมีมูลค่า 181,545 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 72,954 หน่วย และมีมูลค่า 208,732 ล้านบาท โดยหากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ 43,462 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.1 มีมูลค่า 125,557 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.9 และ อาคารชุด มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ 21,814 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.3 และมีมูลค่า 55,988 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามแผนภูมิที่ 6 และ 7)

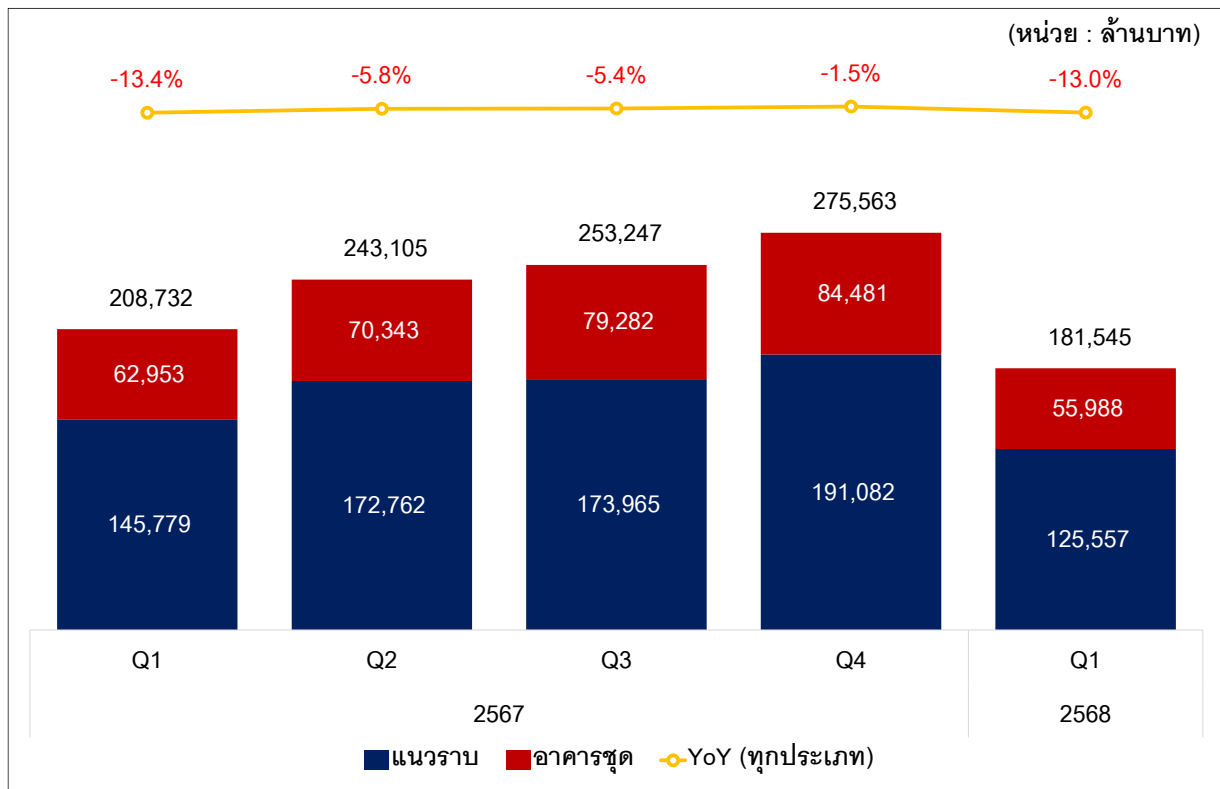
แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาสที่ 1 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



แผนภูมิที่ 7 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาสที่ 1 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 พบว่า มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 65,276 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.5 เมื่อเทียบกับเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ แนวราบ มีจำนวน 43,462 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.1 โดยลดลงทุกระดับราคา ส่วนอาคารชุดจำนวน 21,814 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.3 โดยพบว่า การลดลงเกิดขึ้นเกือบทุกระดับราคา ยกเว้นอาคารชุดในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 เมื่อเทียบกับเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมทั้งสิ้น 181,545 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.0 แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ แนวราบมีมูลค่าการโอนอยู่ที่ 125,557 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.9 โดยลดลงทุกระดับราคา ส่วนอาคารชุดจำนวน 55,988 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.1 โดยพบว่า การลดลงเกิดขึ้นเกือบทุกระดับราคา ยกเว้นอาคารชุดในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาทที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามตารางที่ 3 และ 4)



ตารางที่ 3 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ไตรมาสที่ 1 ของปี 2568

ระดับราคา	Q1/2567			Q1/2568			YOY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	12,084	6,465	18,549	10,919	6,017	16,936	↓ -9.6%	↓ -6.9%	↓ -8.7%
1.01 - 1.50 ลบ.	7,246	2,961	10,207	5,972	3,506	9,478	↓ -17.6%	↑ 18.4%	↓ -7.1%
1.51 - 2.00 ลบ.	6,263	3,422	9,685	6,222	3,160	9,382	↓ -0.7%	↓ -7.7%	↓ -3.1%
2.01 - 3.00 ลบ.	11,219	5,203	16,422	9,273	3,980	13,253	↓ -17.3%	↓ -23.5%	↓ -19.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	7,188	3,159	10,347	6,355	3,051	9,406	↓ -11.6%	↓ -3.4%	↓ -9.1%
5.01 - 7.50 ลบ.	2,835	1,141	3,976	2,463	1,077	3,540	↓ -13.1%	↓ -5.6%	↓ -11.0%
7.51 - 10.00 ลบ.	1,077	469	1,546	925	425	1,350	↓ -14.1%	↓ -9.4%	↓ -12.7%
> 10.00 ลบ.	1,511	711	2,222	1,333	598	1,931	↓ -11.8%	↓ -15.9%	↓ -13.1%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	46,835	22,351	69,186	41,204	20,791	61,995	↓ -12.0%	↓ -7.0%	↓ -10.4%
รวม > 7.50 ลบ.	2,588	1,180	3,768	2,258	1,023	3,281	↓ -12.8%	↓ -13.3%	↓ -12.9%
รวมทุกระดับราคา	49,423	23,531	72,954	43,462	21,814	65,276	↓ -12.1%	↓ -7.3%	↓ -10.5%
สัดส่วน	67.7%	32.3%	100.0%	66.6%	33.4%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4 มูลค่า (ลบ.) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ไตรมาสที่ 1 ของปี 2568

ระดับราคา	Q1/2567			Q1/2568			YOY		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	7,441	3,175	10,616	6,699	3,068	9,767	↓ -10.0%	↓ -3.4%	↓ -8.0%
1.01 - 1.50 ลบ.	9,516	3,797	13,313	7,797	4,419	12,216	↓ -18.1%	↑ 16.4%	↓ -8.2%
1.51 - 2.00 ลบ.	11,266	6,048	17,313	11,138	5,575	16,714	↓ -1.1%	↓ -7.8%	↓ -3.5%
2.01 - 3.00 ลบ.	28,791	12,851	41,642	23,543	9,721	33,264	↓ -18.2%	↓ -24.4%	↓ -20.1%
3.01 - 5.00 ลบ.	28,032	12,017	40,048	24,445	11,664	36,109	↓ -12.8%	↓ -2.9%	↓ -9.8%
5.01 - 7.50 ลบ.	17,251	6,867	24,118	15,060	6,459	21,519	↓ -12.7%	↓ -5.9%	↓ -10.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	9,415	4,065	13,479	8,047	3,708	11,755	↓ -14.5%	↓ -8.8%	↓ -12.8%
> 10.00 ลบ.	34,067	14,135	48,202	28,829	11,373	40,202	↓ -15.4%	↓ -19.5%	↓ -16.6%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	102,297	44,754	147,051	88,682	40,907	129,589	↓ -13.3%	↓ -8.6%	↓ -11.9%
รวม > 7.50 ลบ.	43,482	18,199	61,681	36,875	15,081	51,956	↓ -15.2%	↓ -17.1%	↓ -15.8%
รวมทุกระดับราคา	145,779	62,953	208,732	125,557	55,988	181,545	↓ -13.9%	↓ -11.1%	↓ -13.0%
สัดส่วน	69.8%	30.2%	100.0%	69.2%	30.8%	100.0%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



## 2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 109,368 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีมูลค่า 121,529 ล้านบาท (รายละเอียดตามตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 1 ปี 2568

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%QoQ	%YoY
Q1/66	152,817	-26.6%	6.4%
Q2/66	160,356	4.9%	-4.5%
Q3/66	187,701	17.1%	5.3%
Q4/66	177,473	-5.4%	-14.8%
Q1/67	121,529	-31.5%	-20.5%
Q2/67	144,115	18.6%	-10.1%
Q3/67	154,168	7.0%	-17.9%
Q4/67	167,532	8.7%	-5.6%
Q1/68	109,368	-34.7%	-10.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล

ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252





บทวิเคราะห์ : ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ไตรมาสที่ 1 ปี 2568  
(Thailand Overall Residential Market Index: TORMI)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) จัดทำบทวิเคราะห์ เรื่อง “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ไตรมาสที่ 1 ปี 2568” พบว่า อยู่ที่ระดับ 71.1 จุด ลดลงร้อยละ -10.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งเป็นผลจากการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตามสถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์แนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในระยะต่อไป จากแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง สำหรับที่อยู่อาศัยที่มีระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยคาดว่าจะสองมาตรการนี้ จะมีส่วนช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ทยอยฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 เป็นต้นไป โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

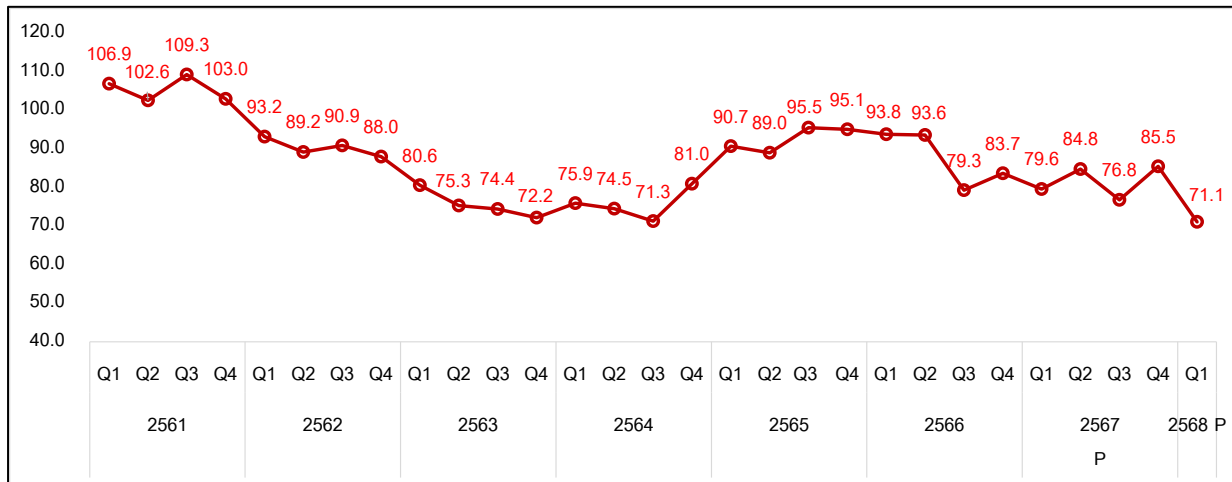
ดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย ในไตรมาสที่ 1 ปี 2568 พบว่า อยู่ที่ระดับ 71.1 ลดลงร้อยละ -10.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการลดลงทั้งในด้านของอุปสงค์และอุปทาน โดยด้านอุปสงค์ของที่อยู่อาศัย พบว่าหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล ลดลงร้อยละ -13.6 เนื่องจากผู้ซื้อบางส่วน รอการพิจารณาต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองในปี 2568 และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ชั่วคราวจากธนาคารแห่งประเทศไทย ด้วยเหตุนี้ จึงมีการชะลอการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 1 ปี 2568 เพื่อรอการใช้สิทธิประโยชน์จากทั้งสองมาตรการ ในด้านอุปทาน พบว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนอาคารชุดในกรุงเทพฯ ฯ และปริมณฑล ลดลงร้อยละ -33.9 และดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการลดลง -6.3 จุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) (รายละเอียดตามตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 และ 2)

ตารางที่ 1 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)

	Q1/2567 P	Q2/2567 P	Q3/2567 P	Q4/2567 P	Q1/2568 P
Index	79.6	84.8	76.8	85.5	71.1
QoQ	-4.9%	6.5%	-9.4%	11.3%	-16.8%
YoY	-15.1%	-9.4%	-3.2%	2.2%	-10.7%

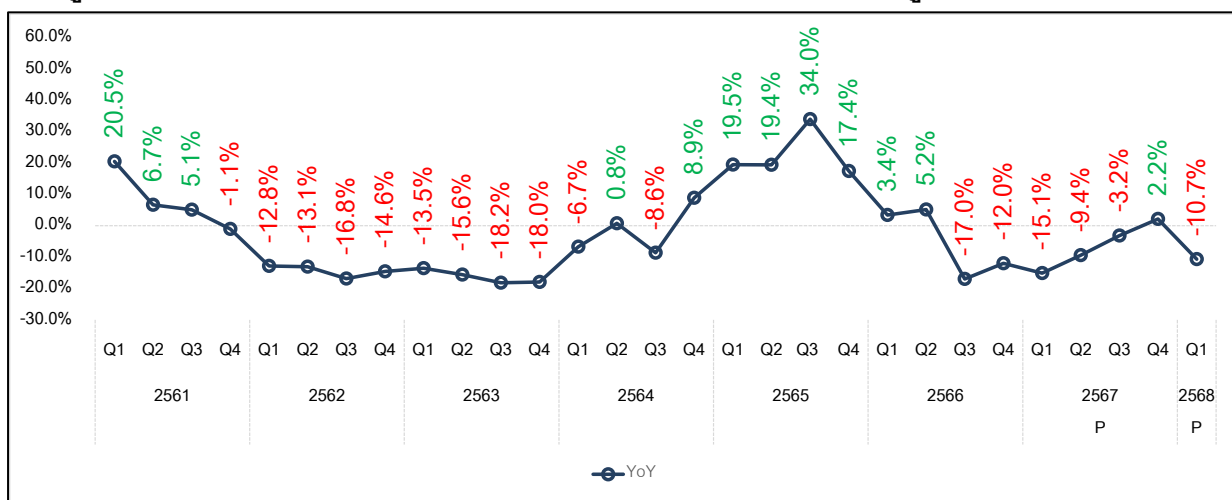
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 1 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 2 อัตราขยายตัวของดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

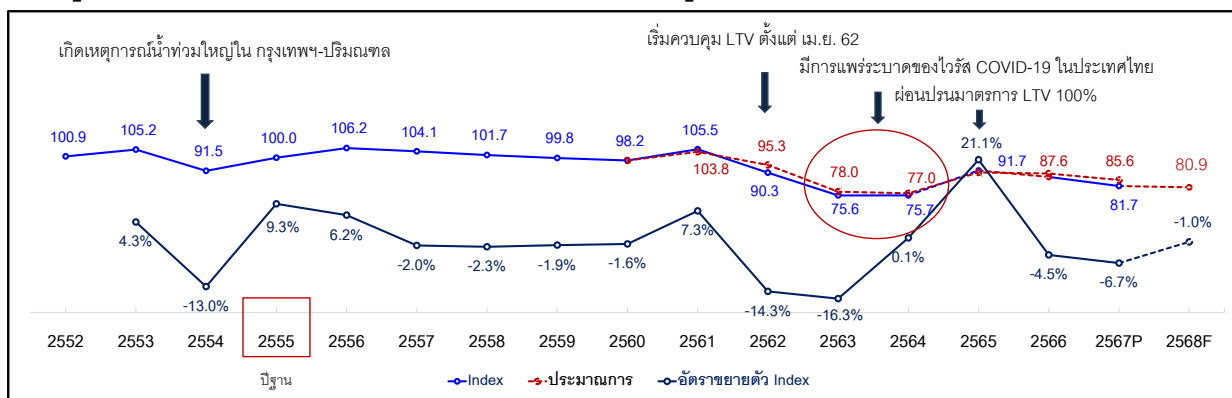
**ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2568** ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์แนวโน้มอยู่ที่ระดับ 80.9 ลดลงจากปี 2567 ลดลงเล็กน้อยร้อยละ -1.0 โดยมีปัจจัยบวกสำคัญมาจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองเหลือประเภทละ 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 22 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 รวมถึงการผ่อนคลายเกณฑ์ LTV ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทยสำหรับสินเชื่อในทุกระดับราคา ตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2569 อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยยังต้องเผชิญกับความท้าทายจากหลายปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ ภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง การเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกา ตลอดจนสถานการณ์ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ ซึ่งล้วนส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจทั้งในประเทศและทั่วโลกให้มีแนวโน้มชะลอตัว (รายละเอียดตามตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 3)

## ตารางที่ 2 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)

	2564	2565	2566	2567P	Worst Case 2568F	Base Case 2568F	Best Case 2568F
Index	75.7	91.7	87.6	81.7	72.9	80.9	89.0
YoY	0.1%	21.1%	-4.5%	-6.7%	-10.8%	-1.0%	8.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 3 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย (ปี 2555 = 100.0)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## วิธีการจัดทำข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้พัฒนา “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย” ด้วยการจัดทำดัชนีเชิงปริมาณ (Quantity index) แบบวิธีการวัดค่ากลางของข้อมูลค่าเฉลี่ยเรขาคณิต (Geometric Mean) และใช้แบบจำลองในการพยากรณ์ด้วยการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Linear Regression)

โดยใช้ข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทานในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งประกอบด้วยตัวแปรดังต่อไปนี้

- ชุดตัวแปรอิสระมีจำนวน 6 ตัวแปร
  - ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
  - อัตราดูดซับบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
  - อัตราดูดซับอาคารชุด ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปสงค์
  - ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทาน
  - จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทาน

- 6) ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ซึ่งเป็นข้อมูลที่เป็นตัวแปรด้านอุปทานและอุปสงค์  
2. ชุดตัวแปรตามมีจำนวน 1 ตัวแปร ได้แก่ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)”

ที่จัดทำขึ้น

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ของประเทศไทย พัฒนาขึ้นเป็นรายไตรมาส  
เริ่มตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2564 โดยใช้ข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน ปี 2552 – 2560 มาพัฒนาดัชนี  
และใช้ดัชนีปี 2555 เป็นปีฐาน

.....

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด

กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้หรือจากการประมวลผลที่เกี่ยวข้องได้  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง  
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9674-6 โทรสาร 0-2643-1252