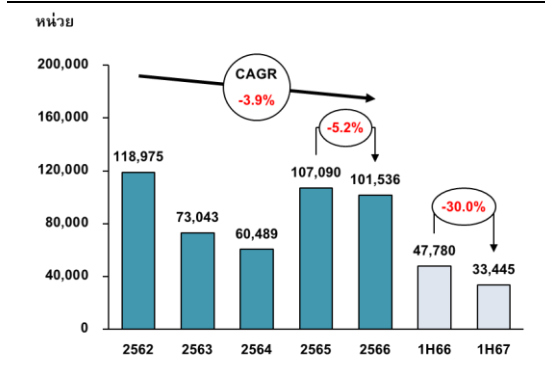
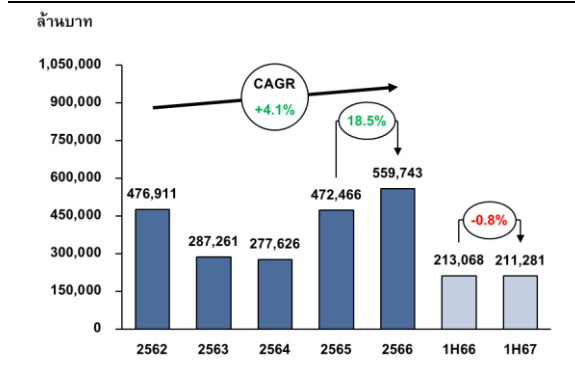


สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567

- จากผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) ของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เร็ล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) พบว่า ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีทิศทางหดตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหดเจนนสะท้อนจากจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่หดตัวสูง 30.0%YoY ขณะที่มูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่อยู่ที่ 221,281 ล้านบาท ลดลง 0.8%YoY โดยมูลค่าโครงการที่ปรับลดลงเพียงเล็กน้อย เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการยังคงเน้นการพัฒนาโครงการในระดับกลาง-บนมากขึ้น สะท้อนจากราคาเฉลี่ยต่อหน่วยปรับสูงขึ้น 14.6% จาก 5.513 ล้านบาทต่อหน่วยในปี 2566 มาอยู่ที่ 6.317 ล้านบาทต่อหน่วยในช่วงครึ่งแรกของปี 2567

รูปที่ 1 จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่

รูปที่ 2 มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เร็ล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- ขณะเดียวกันหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า มีการหดตัวในเกือบทุกประเภท โดยจำนวนคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่หดตัวมากที่สุด 49.1% รองลงมา คือ บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์ หดตัว 35.7% และ 24.3% ตามลำดับ ขณะที่บ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มเดียวที่เติบโตสูง โดยจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ เพิ่มขึ้น 60.2% และหากพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง 43.6%YoY ส่วนมูลค่าหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง 38.1%YoY โดยคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่หดตัวมากที่สุด 53.5% รองลงมา คือ บ้านแฝด 29.6% และทาวน์เฮาส์ 26.3% ตามลำดับ ขณะที่บ้านเดี่ยวเป็นกลุ่มเดียวที่เติบโตดีในทุกระดับราคา และกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท ก็เติบโตดีเช่นกันในเกือบทุกประเภทที่อยู่อาศัย ส่วนบ้านแฝดที่เติบโตดีจะเป็นกลุ่มที่มีราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 1H2567 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	1H2566		1H2567		%YoY	
	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า
บ้านเดี่ยว	5,419	80,286	8,682	115,642	60.2	44.0
บ้านแฝด	5,206	27,940	3,347	18,449	-35.7	-34.0
ทาวน์เฮาส์	10,173	28,396	7,700	24,216	-24.3	-14.7
คอนโดมิเนียม	26,734	74,559	13,612	52,467	-49.1	-29.6
อาคารพาณิชย์	248	1,887	104	507	-58.1	-73.1
รวมทั้งหมด	47,780	213,068	33,445	211,281	-30.0	-0.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เร็ล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 1H2567 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	รวมทั้งหมด
0.501-1.000	-	-	-	-	-93.1	-93.1
1.001-2.000	-	-	-58.0	-	-46.9	-49.3
2.001-3.000	1,425.00	-	-24.4	-	-67.1	-52.3
3.001-5.000	29.70	-21.7	-0.5	75.0	-18.9	-13.9
5.001-10.000	76.74	-53.2	29.4	-77.1	78.0	21.3
10.001-20.000	48.66	163.6	300.0	-	34.5	48.7
> 20.000	40.64	191.7	29.4	-	66.4	46.6
รวมทั้งหมด	60.2	-35.7	-24.3	-58.1	-49.1	-30.0

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางที่ 3 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 1H2567 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	รวมทั้งหมด
0.501-1.000	-	-	-	-	-91.6	-91.6
1.001-2.000	-	-	-53.8	-	-47.2	-49.0
2.001-3.000	1,158.3	-	-22.4	-	-67.3	-51.4
3.001-5.000	33.07	-22.9	-0.5	96.2	-20.2	-14.5
5.001-10.000	66.4	-58.6	26.5	-81.4	49.5	13.5
10.001-20.000	58.1	203.4	248.4	-	50.9	60.7
> 20.000	27.5	123.4	12.8	-	60.1	33.2
รวมทั้งหมด	44.04	-34.0	-14.7	-73.1	-29.6	-0.8

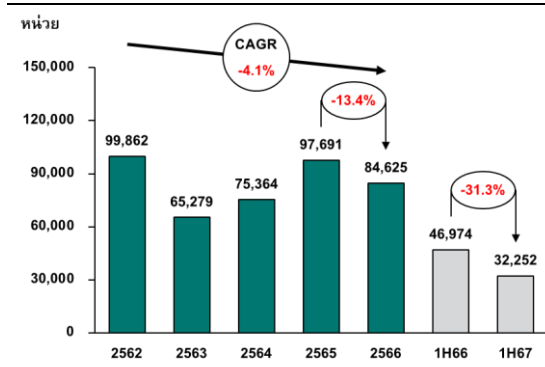
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- นอกจากนี้ เมื่อพิจารณายอดขายที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า หดตัวอย่างเห็นได้ชัด โดยจำนวนหน่วยที่ขายได้ลดลง 31.3%YoY ขณะที่มูลค่าหน่วยที่ขายได้ลดลง 16.1%YoY สาเหตุหลักจากกำลังซื้อที่ปรับลดลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ประกอบกับความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินเป็นสำคัญ ขณะเดียวกันหากพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า จำนวนหน่วยที่ขายได้ของคอนโดมิเนียมหดตัวมากที่สุด 36.3% รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ 27.5% บ้านแฝด 23.5% และบ้านเดี่ยว 19.1% ตามลำดับ และหากพิจารณาแยกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท (จำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วน 89.6% ของจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด ขณะที่มูลค่าคิดเป็นสัดส่วน 58.2% ของมูลค่าหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด) มีจำนวนหน่วยที่ขายได้หดตัว 34.5%YoY เช่นเดียวกับมูลค่าหน่วยที่ขายได้ก็หดตัว 27.9% ขณะที่กลุ่มที่อยู่อาศัยราคา 10 -20 ล้านบาท เป็นกลุ่มเดียวที่มีจำนวนหน่วยที่ขายได้เติบโตในทุกประเภท โดยบ้านแฝดเติบโตมากที่สุด 70.5%YoY รองลงมา คือ คอนโดมิเนียม 61.2%YoY ทาวน์เฮาส์ 11.5%YoY และ บ้านเดี่ยว 0.1%YoY ตามลำดับ

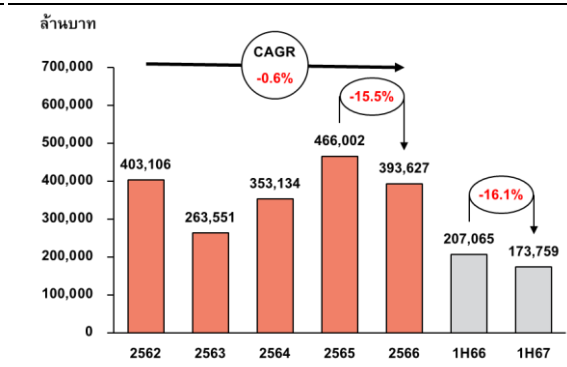
Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

รูปที่ 3 จำนวนหน่วยที่ขายได้



รูปที่ 4 มูลค่าที่ขายได้



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วง 1H2567 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภท	1H2566		1H2567		%YoY	
	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า	หน่วย	มูลค่า
บ้านเดี่ยว	5,544	66,203	4,486	58,177	-19.1	-12.1
บ้านแฝด	3,386	16,857	2,591	14,237	-23.5	-15.5
ทาวน์เฮาส์	10,469	32,170	7,585	23,513	-27.5	-26.9
คอนโดมิเนียม	27,179	89,505	17,306	76,355	-36.3	-14.7
อาคารพาณิชย์	396	2,330	284	1,477	-28.3	-36.6
รวมทั้งหมด	46,974	207,065	32,252	173,759	-31.3	-16.1

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

ตารางที่ 5 การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วง 1H2567 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท / ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	อื่นๆ	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	-	-50.0	-	-50.0
0.501-1.000	-	-	-33.3	-	-73.1	-50.0	-73.0
1.001-2.000	-10.0	-62.2	-31.7	-	-50.1	-37.5	-46.8
2.001-3.000	-18.9	-57.2	-23.6	-2.78	-44.7	-25.0	-37.5
3.001-5.000	-52.1	-26.8	-34.1	-16.15	-17.6	-44.4	-26.7
5.001-10.000	-18.2	-12.1	-8.3	-37.9	4.5	-66.7	-10
10.001-20.000	0.1	70.5	11.5	-66.7	61.2	-50.0	20.8
> 20.000	-6.4	0.0	-47.2	-	62.0	-71.4	9.8
รวมทั้งหมด	-19.1	-23.5	-27.5	-26.3	-36.3	-48.6	-31.3

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ตารางที่ 6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในช่วง 1H2567 แยกตามระดับราคา (%YoY)

ประเภท ระดับราคา (ลบ.)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	คอนโดมิเนียม	อื่นๆ	รวมทั้งหมด
< 0.501	-	-	-	-	-33.3	-	-33.3
0.501-1.000	-	-	-33.3	-	-68.8	-50.0	-68.5
1.001-2.000	-10.5	-63.4	-31.3	50.0	-50.7	-30.8	-47.0
2.001-3.000	-14.7	-57.3	-23.0	1.1	-45.3	-41.7	-37.7
3.001-5.000	-52.1	-26.0	-33.3	-12.8	-17.7	-44.1	-26.6
5.001-10.000	-16.7	-13.4	-7.9	-37.5	1.90	-60.0	-10.8
10.001-20.000	4.4	96.8	5.3	-66.9	54.1	-45.8	21.5
> 20.000	-11.7	24.7	-52.1	-	37.9	-66.2	1.3
รวมทั้งหมด	-12.1	-15.5	-26.9	-33.4	-14.7	-59.1	-16.1

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวล เอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567

- สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดการณ์ว่าจะหดตัว คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งหมด 66,890 หน่วย ลดลง 34.1%YoY โดยปรับลดลงในทุกประเภทที่อยู่อาศัย ขณะที่จำนวนหน่วยที่ขายได้คาดว่าจะลดลงเช่นกันโดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งปีอยู่ที่ 64,504 หน่วย ลดลง 23.8%YoY โดยมีปัจจัยกดดันจากหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ต้นทุนธุรกิจที่ปรับสูงขึ้น และความเข้มงวดของสถาบันการเงินในการปล่อยสินเชื่อเป็นสำคัญ

ตารางที่ 7 คาดการณ์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2567

ประเภท	จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่			จำนวนหน่วยที่ขายได้		
	2566*	2567f	%YoY	2566*	2567f	%YoY
บ้านเดี่ยว	19,698	17,364	-11.8	10,844	8,972	-17.3
บ้านแฝด	11,231	6,694	-40.4	4,588	5,182	12.9
ทาวน์เฮาส์	21,171	15,400	-27.3	19,209	15,170	-21.0
คอนโดมิเนียม	49,030	27,224	-44.5	49,250	34,612	-29.7
อื่นๆ	406	208	-48.8	734	568	-22.6
รวม	101,536	66,890	-34.1	84,625	64,504	-23.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียวล เอสเตท แอปแฟร์ส จำกัด (AREA)

หมายเหตุ : *ข้อมูลจริง

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbanc.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงษ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตล ศรีทองเดิม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิสันดา ดิสรเตตวิวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง