



ปี 2569 ตลาดที่อยู่อาศัยยังไม่ฟื้นจุดต่ำสุด

คาดการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศหดตัว 5.1%

CURRENT ISSUE

Vol.32 No. 3640 12 มีนาคม 2569

- ตลาดที่อยู่อาศัยเผชิญภาวะชะลอตัวต่อเนื่องยาวนาน และในปี 2569 ก็ยังคงมีความไม่แน่นอนสูง จากทั้งปัจจัยเศรษฐกิจในและต่างประเทศ โดยข้อจำกัดด้านกำลังซื้อยังคงเป็นอุปสรรคสำคัญ ซ้ำเติมด้วยความเสี่ยงจากความขัดแย้งระหว่างสหรัฐฯ-อิสราเอล และอิหร่าน
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2569 จะยังหดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 โดยยอดการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศอาจลดลง 5.1% (YoY) หรือเหลือเพียงประมาณ 3.0 แสนหน่วย ต่ำที่สุดในรอบหลายปี สะท้อนถึงกิจกรรมการซื้อขายที่เปราะบาง
- อย่างไรก็ตาม การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองคาดว่าจะหดตัว 4.7% น้อยกว่าเมื่อเทียบกับ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใหม่ ผลักดันให้สัดส่วนหน่วยโอนขที่อยู่อาศัยมือสองสูงขึ้นเป็น 64.6%



อนันตพร ลากส์การ

เจ้าหน้าที่วิจัยอาวุโส

anantaborn.l@kasikornresearch.com

แม้มาตรการภาครัฐและแรงซื้อคอนโดมิเนียมจากต่างชาติช่วยประคอง แต่ความสามารถในการซื้อยังเป็นปัจจัยลบสำคัญที่กดดันตลาดที่อยู่อาศัย

แม้จะมีปัจจัยสนับสนุนตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2569 อาทิ

- มองว่าภาครัฐน่าจะต่ออายุมาตรการ ได้แก่ การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจํานองที่อยู่อาศัยสำหรับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท รวมถึงมาตรการผ่อนคลาย LTV สำหรับที่อยู่อาศัยหลังแรกและหลังที่สอง ซึ่งทั้ง 2 มาตรการจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2569
- การซื้อคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติคําดังโต ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติในปี 2569 น่าจะมีจํานวน 1.52 หมื่นหน่วย หรือโตประมาณ 1.8% ชะลอลงจากที่โต 2.2% ในปี 2568 (คิดเป็นสัดส่วน 5% ของจํานวนที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งประเทศ)

บริการทุกระดับประทับใจ

- การกระตุ้นยอดขายด้วยการจัดโปรโมชั่นของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ยังเกิดขึ้นต่อเนื่อง

### แต่ปัจจัยลบตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2569 ยังมีน้ำหนักมากกว่า อาทิ

- ข้อจำกัดความสามารถในการซื้อ ยังคงเป็นปัญหาสำคัญจากภาระรายจ่ายในชีวิตประจำวันที่สูงขึ้นและหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ระดับสูง จากข้อมูลการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือนในช่วง 6 เดือนแรกปี 2568 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ระบุว่า ครัวเรือนมีหนี้สินเป็น 5 เท่าของรายได้เฉลี่ยต่อเดือน (รายได้เฉลี่ยต่อเดือนอยู่ที่ 28,151 บาท)
- แรงกดดันจากเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มโตชะลอลง และเสี่ยงจะถูกกระทบเพิ่มเติมจากสงครามสหรัฐ-อิสราเอล และอิหร่าน ขณะที่ ที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์มูลค่าต่อหน่วยสูง ระยะเวลาผ่อนนานและสภาพคล่องไม่สูง ผู้บริโภคอาจเลื่อนการตัดสินใจซื้อออกไปก่อน ท่ามกลางความไม่แน่นอนที่สูงขึ้น รวมถึงบางกลุ่มที่มีความต้องการแต่ขาดความพร้อม จะเลือกการเช่าแทนการเป็นเจ้าของ

ก่อนเหตุการณ์ในตะวันออกกลาง เครื่องชี้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเปิดต้นปีนี้ก็ยังคงชะลอตัว สะท้อนจากการจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เดือนมกราคม 2569 เฉลี่ยอยู่ที่เพียง 15% (รูปที่ 1)

รูปที่ 1 อัตราการจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเดือนมกราคม 2569 สะท้อนภาพที่ยังชะลอตัว

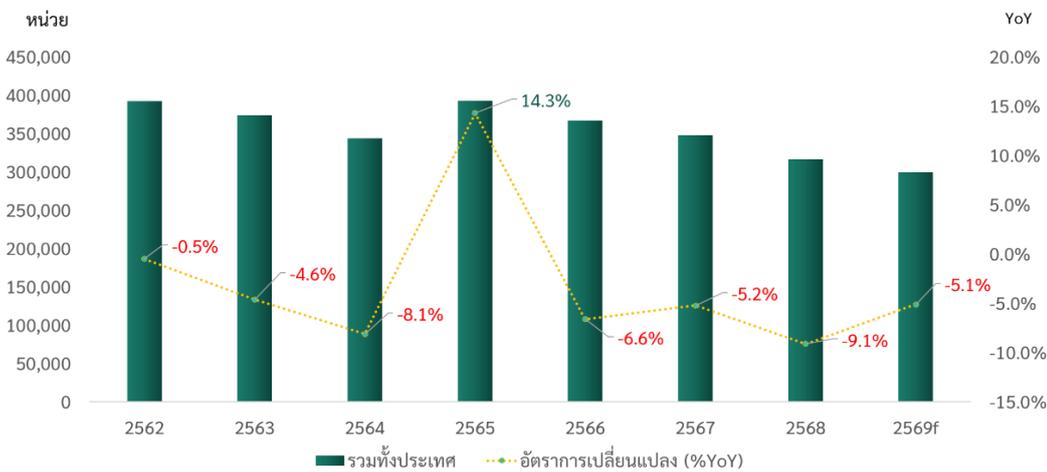


ที่มา: Agency for Real Estate Affairs (AREA)

## ผู้ซื้อมีตัวเลือกและให้ความสนใจตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง ขณะที่ ด้วยอุปทานสะสมที่สูง จึงคาดว่าจะยังคงดันราคาซื้อขายจริงให้ยังลดลงเล็กน้อย

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ปี 2569 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะมีจำนวน 3.0 แสนหน่วย ต่ำที่สุดในรอบหลายปี โดยหดตัว 5.1% จากปี 2568 (รูปที่ 2) แม้จะเป็นอัตราติดลบที่ลดลงจากปีก่อน แต่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยติดลบหลายปีติดต่อกัน สะท้อนภาพตลาดที่อ่อนแอเป็นเวลานาน ทั้งนี้ ประเมินการณ์นี้เป็นมุมมองที่ระมัดระวังเพิ่มขึ้น โดยได้คำนึงถึงผลกระทบจากเหตุการณ์ในตะวันออกกลาง จากเดิมก่อนเกิดเหตุการณ์ที่ก็มองว่าตลาดจะหดตัวอยู่แล้ว

### รูปที่ 2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2569 คาดมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่องเป็นปีที่ 4

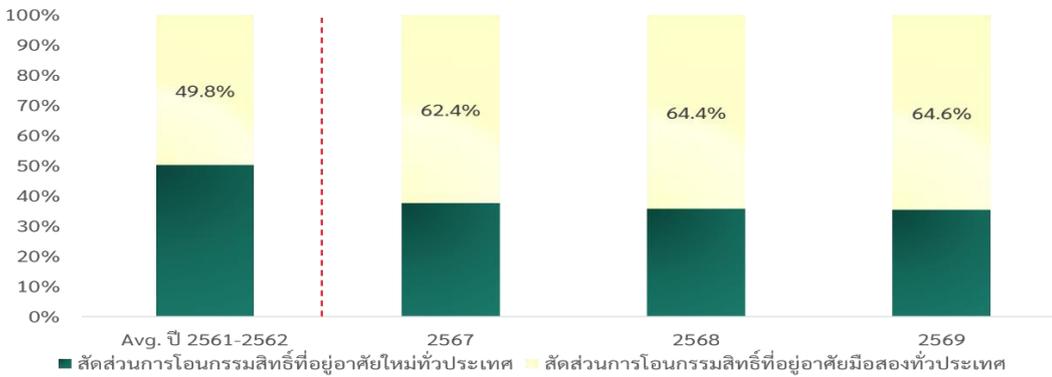


ที่มา: REIC และคาดการณ์ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง คาดมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นเป็น 64.6% ของยอดโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ ซึ่งทิศทางนี้ชัดเจนมากขึ้นหลังโควิด และครอบคลุมทั้งในต่างจังหวัด รวมถึงกรุงเทพฯและปริมณฑล (รูปที่ 3) จากความได้เปรียบด้านราคาเมื่อเทียบกับขนาดพื้นที่ในทำเลใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยใหม่ ความหลากหลายของทำเลที่ตั้งที่กระจายไปในพื้นที่ศักยภาพและบางแห่งอยู่ในพื้นที่หายาก และปริมาณที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายในตลาดมีมากขึ้น โดยบ้านเดี่ยวและคอนโดมิเนียมได้รับความนิยมจากผู้ซื้อมากขึ้น อย่างไรก็ตาม แม้สัดส่วนจะเพิ่มขึ้น แต่คาดว่าในปี 2569 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองจะยังหดตัว 4.7% (YoY) หรือมีจำนวน 1.94 แสนหน่วย

### รูปที่ 3 สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศสะท้อนเทรนด์ที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้น

เปรียบเทียบสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยระหว่างที่อยู่อาศัยใหม่ และที่อยู่อาศัยมือสองช่วงก่อนการระบาดของโรคโควิด-19 (ค่าเฉลี่ยปี 2561-2562) และปี 2567-2569

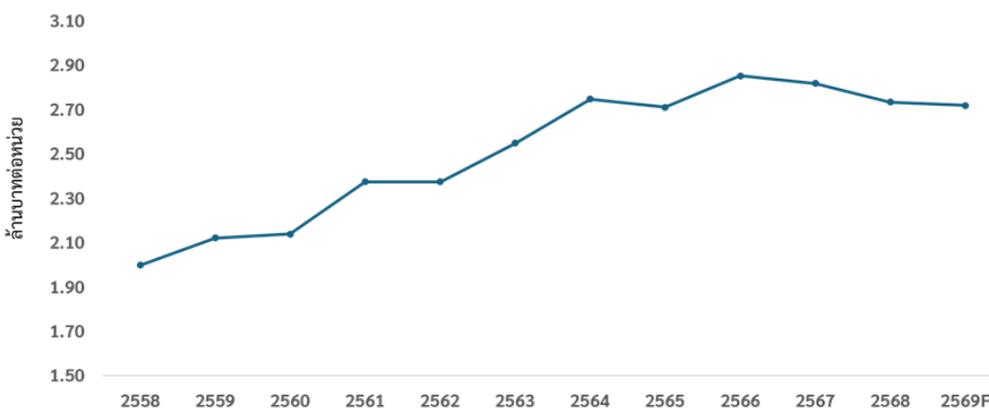


ที่มา: REIC และคาคาร์ณ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใหม่ (นิติบุคคล) ทั่วประเทศ ปี 2569 คาดมีจำนวน 1.06 แสนหน่วย หรือลดลง 5.8% จากปีก่อน โดยเป็นผลจากการจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ยังไม่ฟื้นตัว (การจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2568 มีจำนวนเพียง 5.2 หมื่นหน่วย ต่ำสุดในรอบหลายปี) และการแข่งขันจากตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง

ราคาซื้อขายปี 2569 มีแนวโน้มปรับลดลงเล็กน้อย ผู้ซื้อปรับตัวโดยมองหาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ ราคาเฉลี่ยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2569 คาดปรับลดลง 0.6% (YoY) มาอยู่ที่เฉลี่ย 2.72 ล้านบาทต่อหน่วย (รูปที่ 4) นอกจากการปรับตัวของผู้ซื้อแล้ว ราคาที่ลดลงยังเป็นผลจากการแข่งขันที่รุนแรงเพื่อระบายอุปทานสะสมในตลาดที่มีจำนวนสูงกว่า 6 แสนหน่วย (รวมทั้งที่อยู่อาศัยใหม่และมือสอง) ทำให้ผู้ซื้อที่มีความพร้อมมีทางเลือกและอำนาจต่อรองในราคาได้

### รูปที่ 4 ระดับราคาเฉลี่ยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2569 คาดปรับลดลงเล็กน้อย



ที่มา: REIC และคาคาร์ณ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

## ตาราง ประมาณการการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2569

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2567-2569				
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2569f	% YoY (2569/2568)
ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ	3.48 แสนหน่วย	3.16 แสนหน่วย	3.00 แสนหน่วย	-5.1%
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใหม่	1.31 แสนหน่วย	1.13 แสนหน่วย	1.06 แสนหน่วย	-5.8%
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง	2.17 แสนหน่วย	2.04 แสนหน่วย	1.94 แสนหน่วย	-4.7%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ และคาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่คงยังเห็นการระบายทรัพย์สินเพื่อเสริมสภาพคล่องธุรกิจ และเปิดตัวโครงการใหม่อย่างระมัดระวังต่อเนื่อง ตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังเผชิญความเสี่ยงสูง โดยเฉพาะจากสงครามระหว่างสหรัฐฯ-อิสราเอล และอิหร่าน ซึ่งไม่เพียงจะฉุดรั้งกำลังซื้อในประเทศ และอาจมีผลต่อตลาดชาวต่างชาติให้ลดลง แต่ยังสร้างแรงกดดันต่อต้นทุนการก่อสร้างที่พุ่งสูงขึ้น ตามราคาพลังงาน ทำให้ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การลงทุนโครงการใหม่ในปี 2569 น่าจะยังคงทรงตัวในระดับต่ำใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา โดยผู้ประกอบการคงกระจายความเสี่ยงไปในทุกเช็กเมนต์ ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินเหลือขายที่มีอยู่ เพื่อสร้างความสมดุล และจับจังหวะการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อให้สามารถปิดการขายได้ตามเป้าหมาย

**Disclaimers** รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มีอาชญากรรมของความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ