

สถานการณ์ ตลาดที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัย

โดย

คุณสิทธิเพ็ญ สิทธิตถพงษ์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ
รักษาการในตำแหน่ง

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ฝ่ายบริหาร



ข้อมูลที่จะนำเสนอ

- การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย 4M/2568
- การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ 4M/2568
- สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ Q1/2568
- ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q1/2568
- ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย EEC Q1/2568

เหตุการณ์สำคัญ ปี 2568

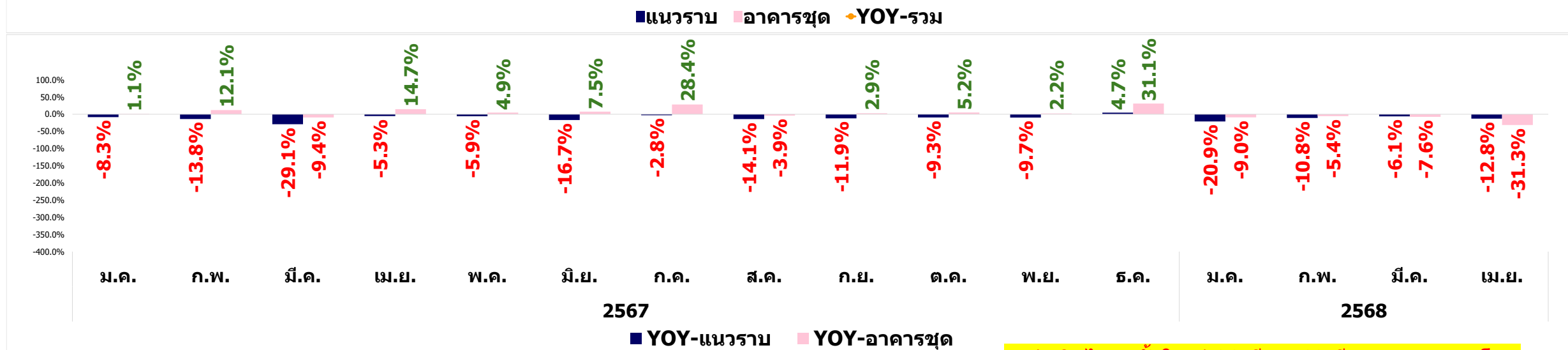
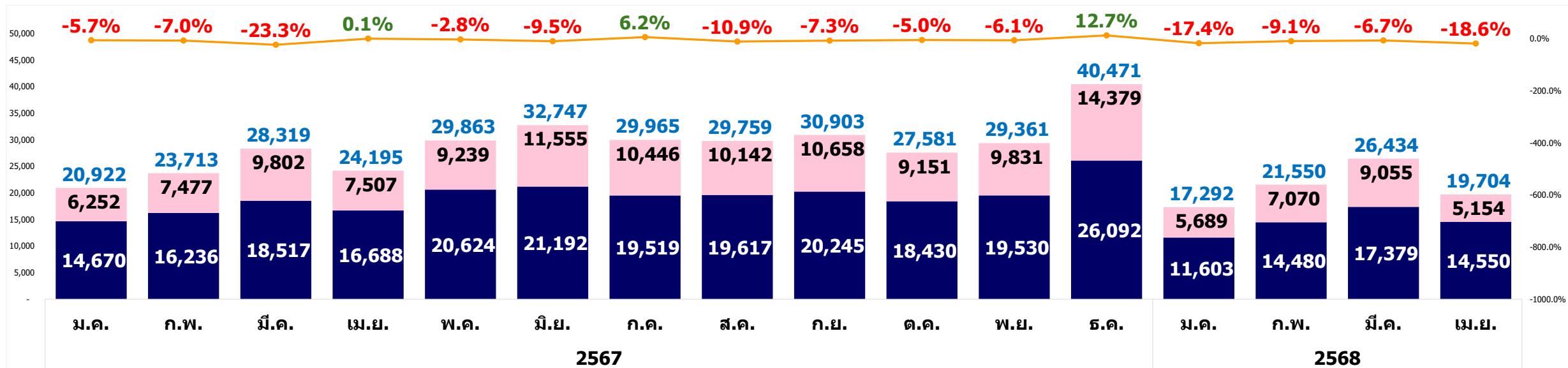
- **28 มี.ค.68** แผ่นดินไหวเมียนมาร์ มีผลกระทบถึงอาคารสูงในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล
- **22 เม.ย.68** มาตรการลดค่าโอนและจดจำนอง ที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ลบ. มีผลบังคับใช้ สิ้นสุดมาตรการ 30 มิ.ย.69
- **1 พ.ค.68** มาตรการผ่อนเกณฑ์ LTV ทุกระดับราคาที่อยู่อาศัย มี ผลบังคับใช้ สิ้นสุดมาตรการ 30 มิ.ย.69
- **23 พ.ค.68** สภาพัฒน์ปรับลดประมาณการณ์ GDP ปี 68 จาก 2.7% เหลือ 2.0%
- **18 มิ.ย. 68** คลิปเสียงนายกฯ แพรทองธาร
- **28 มิ.ย.68** กนง. มีมติคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ 1.75% และประมาณการณ์ GDP ปี 68 เพิ่มจาก 2.0% เป็น 2.3%
- **1 ก.ค. 68** ศาลรัฐธรรมนูญวินิจฉัยให้นายกฯ แพรทองธาร หยุดปฏิบัติหน้าที่



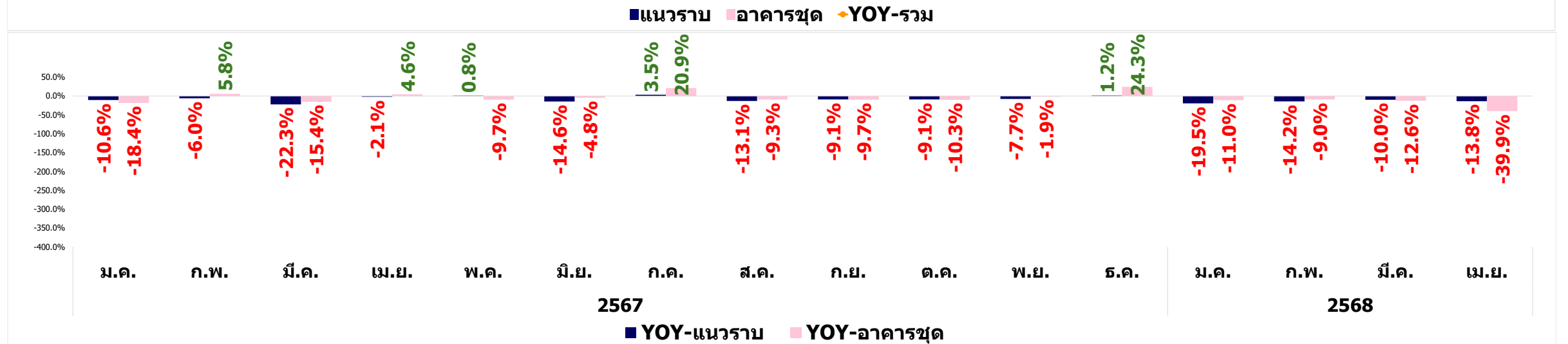
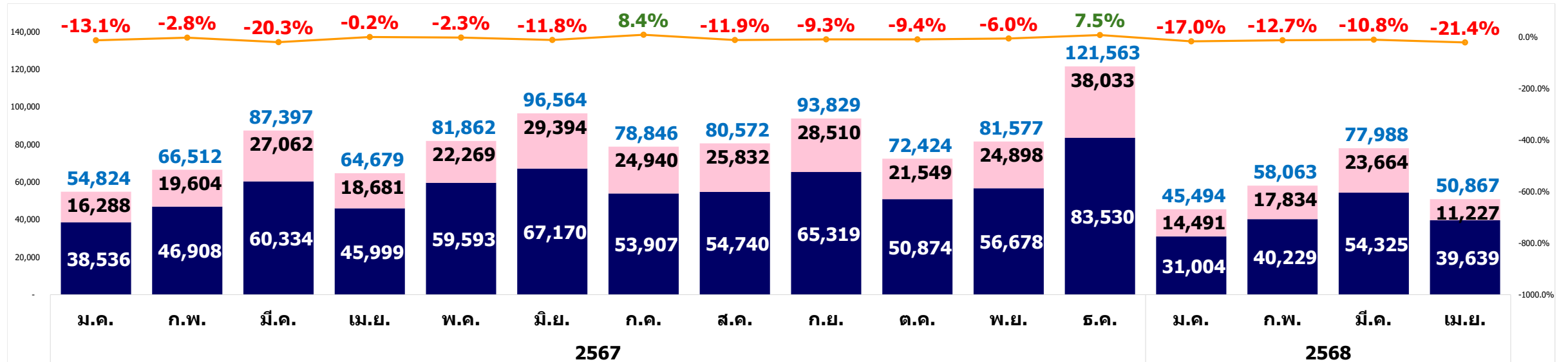
การโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัย 4M/2568



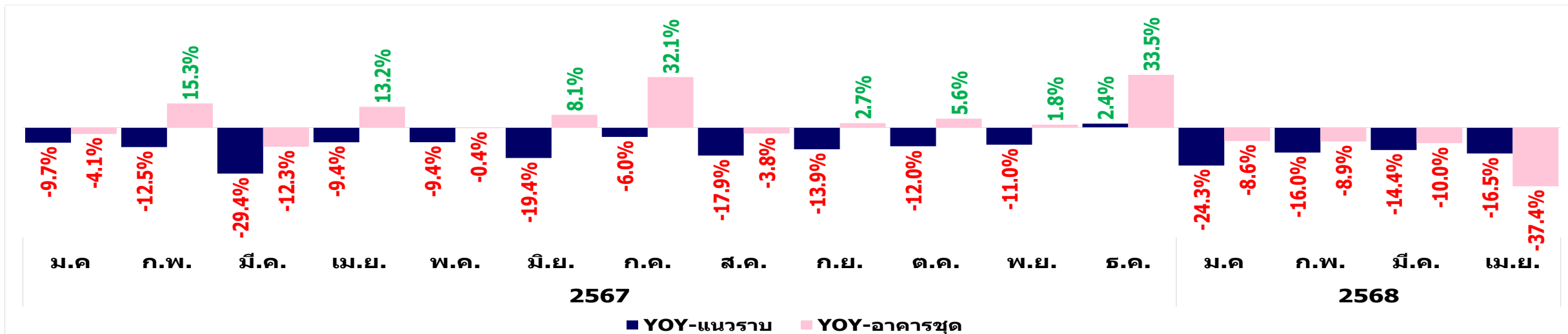
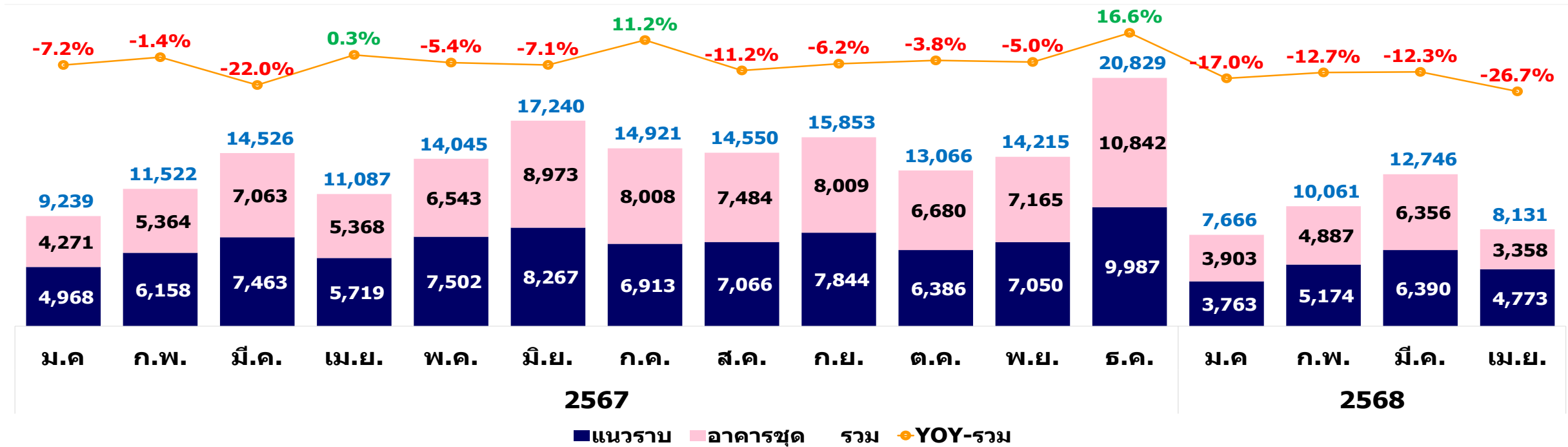
หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ เมษายน 2568



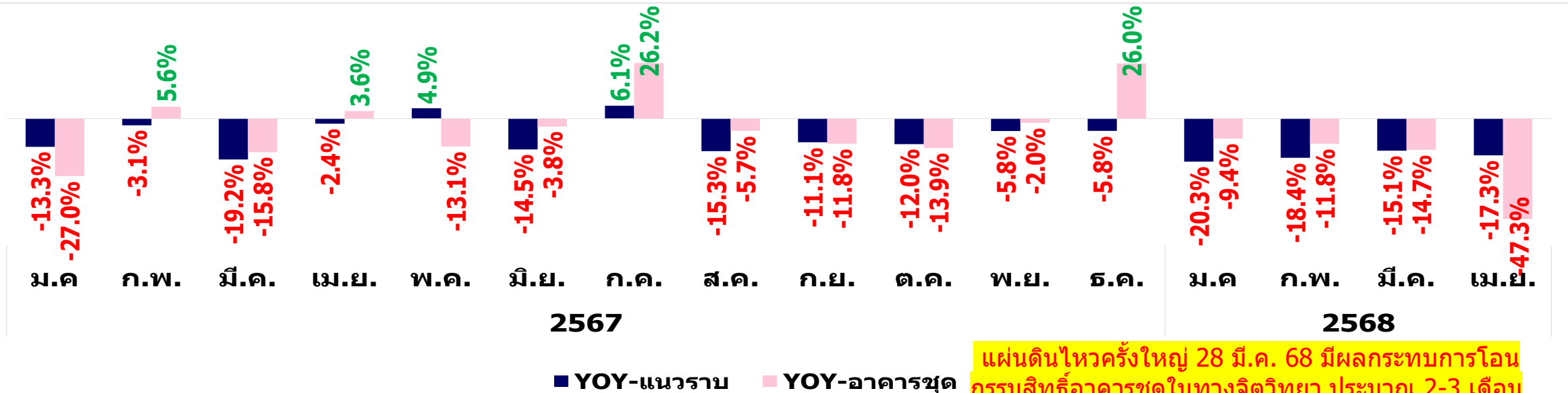
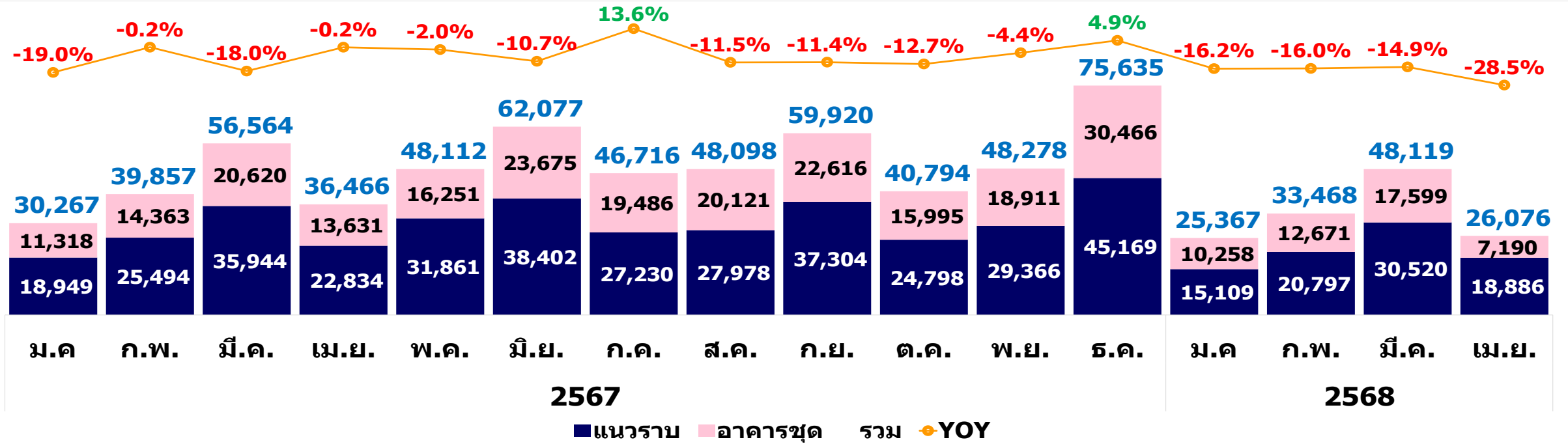
มูลค่า โฉนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ เมษายน 2568



หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เมษายน 2568

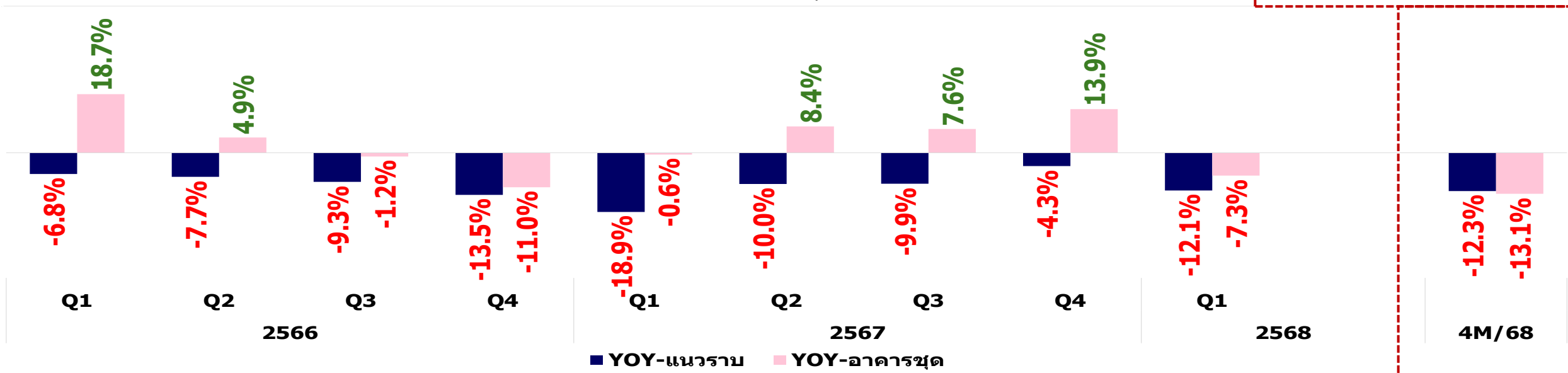
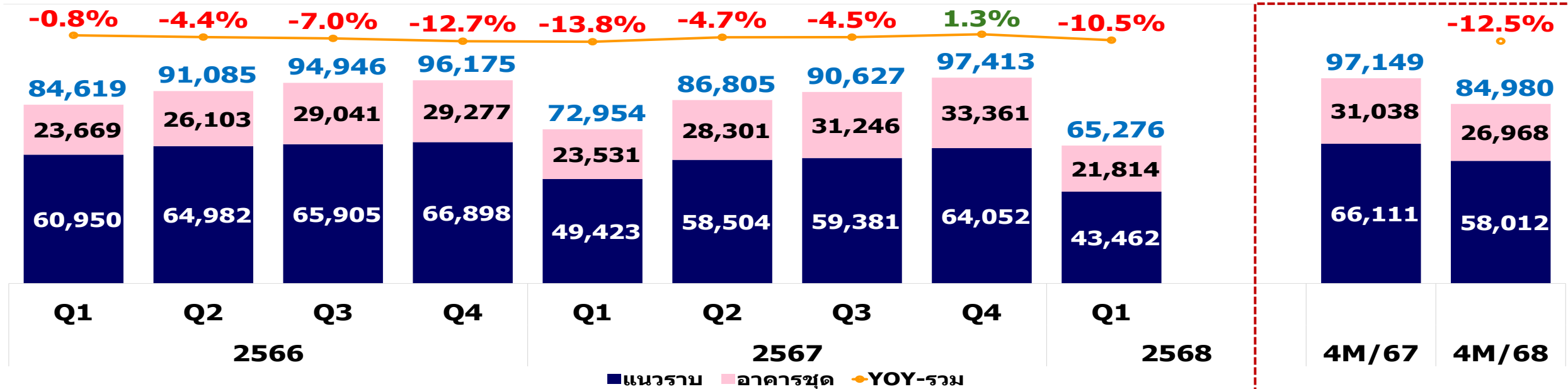


มูลค่า โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เมษายน 2568

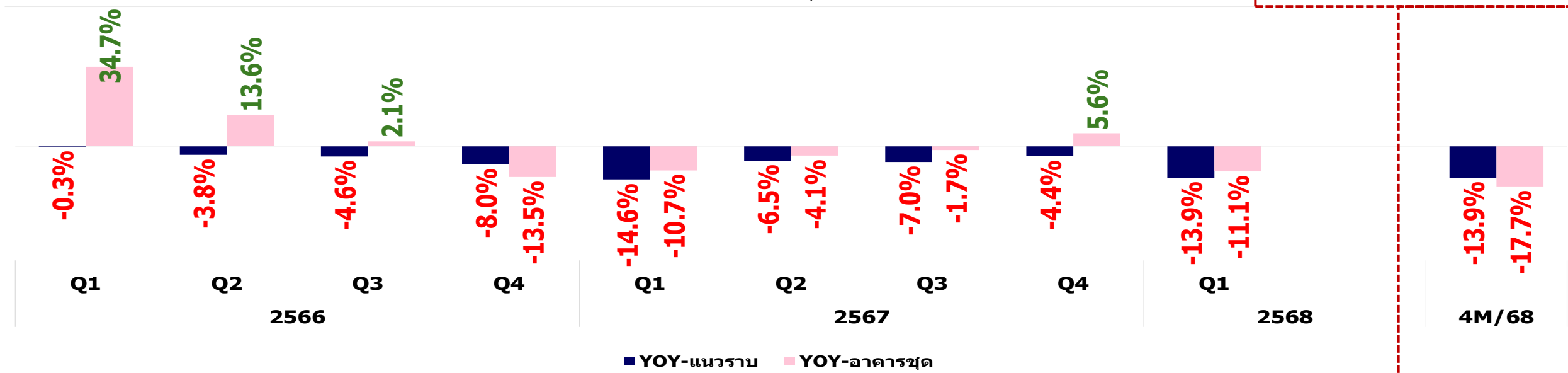
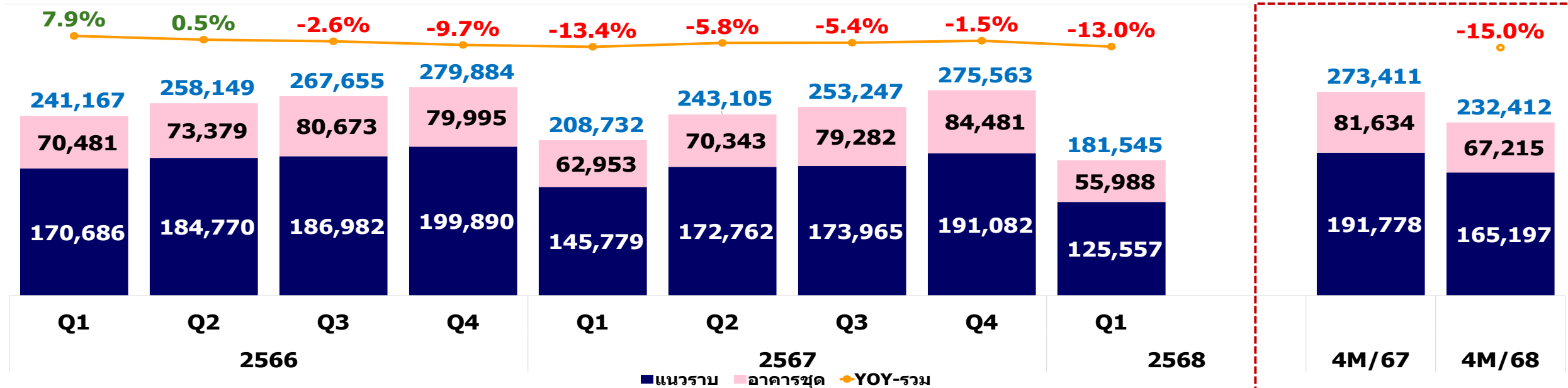


แผ่นดินไหวครั้งใหญ่ 28 มี.ค. 68 มีผลกระทบการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดในทางจิตวิทยา ประมาณ 2-3 เดือน

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ 4 เดือนแรก ปี 2568



มูลค่า โฉนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ 4 เดือนแรก ปี 2568



หน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมทุกประเภท ทั่วประเทศ 4 เดือนแรก ปี 2568

ภาค	หน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	YoY มูลค่า
1.กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	38,604	-16.8%	133,029	-18.5%
2.ภาคตะวันออก	14,211	-8.0%	34,372	-9.4%
3.ภาคใต้	9,213	-5.7%	22,690	-8.2%
4.ภาคเหนือ	8,473	-9.3%	16,712	-7.4%
5.ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8,734	-10.9%	14,383	-14.3%
6.ภาคตะวันตก	3,210	-4.5%	6,866	-7.7%
7.ภาคกลาง	2,535	-16.9%	4,359	-17.8%
รวมทั่วประเทศ	84,980	-12.5%	232,412	-15.0%

หมายเหตุ : 1) เรียงลำดับตามมูลค่า

2) มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง มีผล 22 เมษายน 2568

หน่วยและมูลค่า โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมทุกประเภท

รายจังหวัด 4 เดือนแรก ปี 2568

อันดับ	จังหวัด	ภาค	หน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	YoY มูลค่า
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	19,842	-14.5%	83,460	-19.3%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	8,693	-9.8%	22,908	-10.5%
3	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	5,481	-15.8%	16,564	-7.4%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,517	-18.6%	13,777	-20.5%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	5,942	-22.9%	12,978	-22.7%
6	ภูเก็ต	ภาคใต้	2,847	3.4%	10,344	-5.1%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	3,435	-8.9%	9,180	-3.8%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	3,018	2.6%	6,338	-0.1%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,896	-6.0%	4,013	-3.1%
10	สงขลา	ภาคใต้	1,630	-21.4%	3,307	-26.0%
อื่นๆ			27,679	-10.7%	49,543	-13.0%
รวมทั่วประเทศ			84,980	-12.5%	232,412	-15.0%

หมายเหตุ : 1) เรียงลำดับตามมูลค่า

2) มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง มีผล 22 เมษายน 2568

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมทุกประเภท ทั่วประเทศ

4 เดือนแรก ปี 2568

หน่วยรวมที่อยู่อาศัย

ระดับราคา	4M/2567			4M/2568			YOY		
	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม
≤ 1.00 ลบ.	2,229	22,641	24,870	1,537	20,737	22,274	-31.0%	-8.4%	-10.4%
1.01 - 1.50 ลบ.	2,643	10,835	13,478	2,861	9,593	12,454	8.2%	-11.5%	-7.6%
1.51 - 2.00 ลบ.	4,383	8,866	13,249	3,882	8,438	12,320	-11.4%	-4.8%	-7.0%
2.01 - 3.00 ลบ.	10,306	11,580	21,886	7,798	9,611	17,409	-24.3%	-17.0%	-20.5%
3.01 - 5.00 ลบ.	8,132	5,499	13,631	6,911	5,124	12,035	-15.0%	-6.8%	-11.7%
5.01 - 7.50 ลบ.	3,460	1,788	5,248	2,915	1,517	4,432	-15.8%	-15.2%	-15.5%
7.51 - 10.00 ลบ.	1,375	602	1,977	1,134	534	1,668	-17.5%	-11.3%	-15.6%
> 10.00 ลบ.	1,886	924	2,810	1,552	836	2,388	-17.7%	-9.5%	-15.0%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	31,153	61,209	92,362	25,904	55,020	80,924	-16.8%	-10.1%	-12.4%
รวม > 7.50 ลบ.	3,261	1,526	4,787	2,686	1,370	4,056	-17.6%	-10.2%	-15.3%
รวม	34,414	62,735	97,149	28,590	56,390	84,980	-16.9%	-10.1%	-12.5%
สัดส่วน	35.4%	64.6%	100.0%	33.6%	66.4%	100.0%			

หมายเหตุ : มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง มีผล 22 เมษายน 2568

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั่วประเทศ

4 เดือนแรก ปี 2568

หน่วยแนวราบ

ระดับราคา	4M/2567			4M/2568			YOY		
	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม
≤ 1.00 ลบ.	717	15,425	16,142	503	14,044	14,547	-29.8%	-9.0%	-9.9%
1.01 - 1.50 ลบ.	993	8,520	9,513	630	7,421	8,051	-36.6%	-12.9%	-15.4%
1.51 - 2.00 ลบ.	1,768	7,025	8,793	1,824	6,577	8,401	3.2%	-6.4%	-4.5%
2.01 - 3.00 ลบ.	5,180	9,915	15,095	4,514	8,002	12,516	-12.9%	-19.3%	-17.1%
3.01 - 5.00 ลบ.	5,009	4,545	9,554	4,340	4,136	8,476	-13.4%	-9.0%	-11.3%
5.01 - 7.50 ลบ.	2,384	1,372	3,756	2,035	1,120	3,155	-14.6%	-18.4%	-16.0%
7.51 - 10.00 ลบ.	895	458	1,353	797	375	1,172	-10.9%	-18.1%	-13.4%
> 10.00 ลบ.	1,276	629	1,905	1,122	572	1,694	-12.1%	-9.1%	-11.1%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	16,051	46,802	62,853	13,846	41,300	55,146	-13.7%	-11.8%	-12.3%
รวม > 7.50 ลบ.	2,171	1,087	3,258	1,919	947	2,866	-11.6%	-12.9%	-12.0%
รวม	18,222	47,889	66,111	15,765	42,247	58,012	-13.5%	-11.8%	-12.3%
สัดส่วน	27.6%	72.4%	100.0%	27.2%	72.8%	100.0%			

หมายเหตุ : มาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง มีผล 22 เมษายน 2568

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด ทั่วประเทศ

4 เดือนแรก ปี 2568

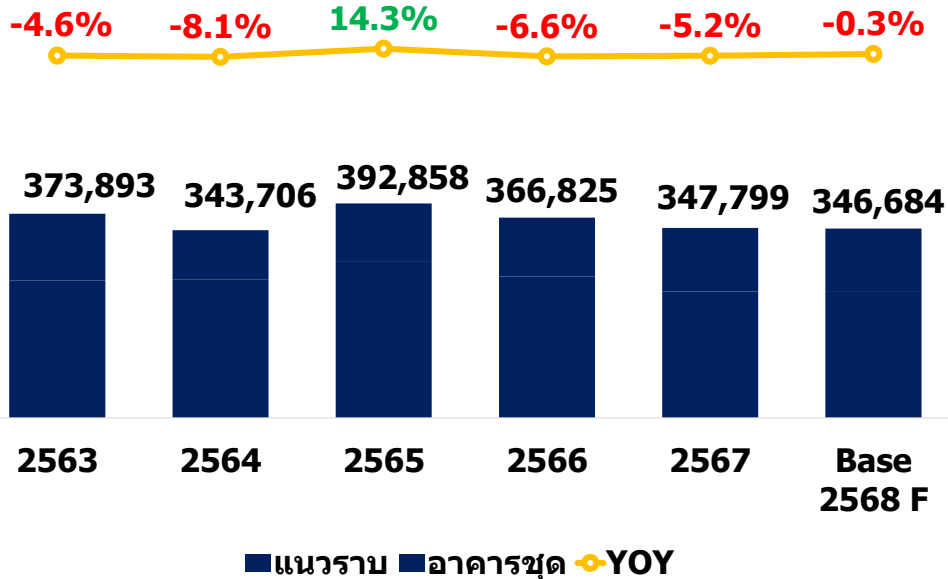
หน่วยอาคารชุด

ระดับราคา	4M/2567			4M/2568			YOY		
	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านใหม่	บ้านมือสอง	รวม
≤ 1.00 ลบ.	1,512	7,216	8,728	1,034	6,693	7,727	-31.6%	-7.2%	-11.5%
1.01 - 1.50 ลบ.	1,650	2,315	3,965	2,231	2,172	4,403	35.2%	-6.2%	11.0%
1.51 - 2.00 ลบ.	2,615	1,841	4,456	2,058	1,861	3,919	-21.3%	1.1%	-12.1%
2.01 - 3.00 ลบ.	5,126	1,665	6,791	3,284	1,609	4,893	-35.9%	-3.4%	-27.9%
3.01 - 5.00 ลบ.	3,123	954	4,077	2,571	988	3,559	-17.7%	3.6%	-12.7%
5.01 - 7.50 ลบ.	1,076	416	1,492	880	397	1,277	-18.2%	-4.6%	-14.4%
7.51 - 10.00 ลบ.	480	144	624	337	159	496	-29.8%	10.4%	-20.5%
> 10.00 ลบ.	610	295	905	430	264	694	-29.5%	-10.5%	-23.3%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	15,102	14,407	29,509	12,058	13,720	25,778	-20.2%	-4.8%	-12.6%
รวม > 7.50 ลบ.	1,090	439	1,529	767	423	1,190	-29.6%	-3.6%	-22.2%
รวม	16,192	14,846	31,038	12,825	14,143	26,968	-20.8%	-4.7%	-13.1%
สัดส่วน	52.2%	47.8%	100.0%	47.6%	52.4%	100.0%			

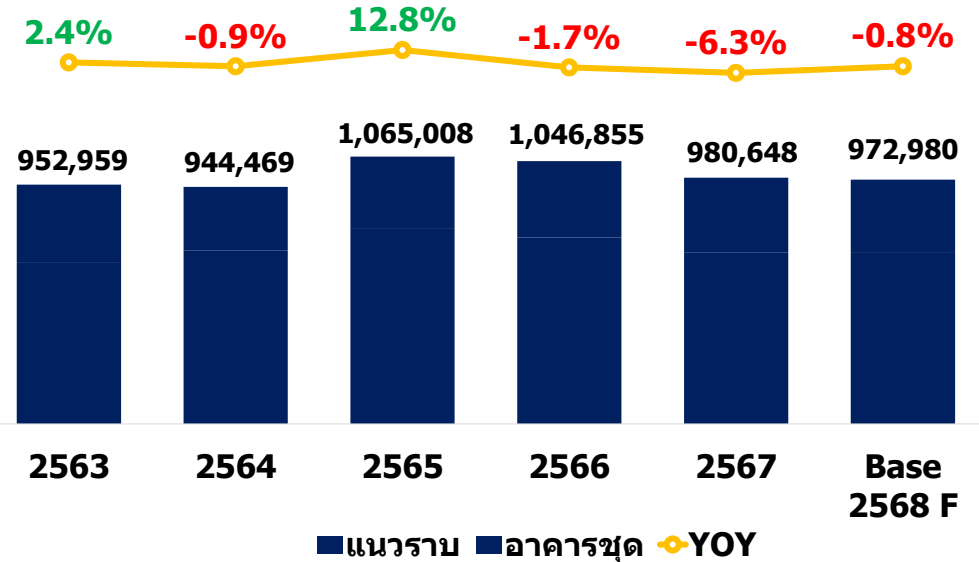
หมายเหตุ : มาตราการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนอง มีผล 22 เมษายน 2568

ประมาณการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ปี 2568F

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย



มูลค่า (ลบ.) โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย



ปี	2563	2564	2565	2566	2567	2568 F		
						ณ 26 ก.พ. 68		
GDP (%)	-6.1	1.6	2.6	2.0	2.5	2.7		
						Worst Case	Base Case	Best Case
ประมาณการหน่วย						335,719 (-3.5%)	353,389 (+1.6%)	381,660 (+9.7%)
ประมาณการมูลค่า						944,817 (-3.7%)	994,545 (+1.4%)	1,074,108 (+9.5%)

ณ 23 พ.ค. 68		
2.0		
Worst Case	Base Case	Best Case
329,350 (-5.3%)	346,684 (-0.3%)	374,419 (+7.7%)
924,331 (-5.7%)	972,980 (-0.8%)	1,050,818 (+7.2%)

สรุปประมาณการเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ ณ 25 มิถุนายน 2568

กนง. ปรับ GDP ไทย ปี 2568

2% ➡➡ 2.3%

ร้อยละ	2567*	2568	2569
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.5	2.3	1.7
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9

ม.หอการค้าไทย มอง “คลิปลießงหลุดนาศกฯ”

	การใช้งบประมาณ	GDP
นาศกฯ อู่ต่อ ตลอดทั้งปี	ใช้ได้ต่อเนื่อง ผ่านแผนกระตุนเศรษฐกิจ 115,375 ล้านบาศได้	↓ ลดลง 0.06 %
มี นาศกฯ คนใหม่ กาศใต้แคนนำรัฐบาศเดิม	งบปี 69 ล่าช้า 2-3 เดือน	↓ ลดลง 0.20 %
นาศกฯ ยุบศภา	แผนกระตุนเศรษฐกิจ ล่าช้า 3-6 เดือน *เริ่มกระบวนการ งบปี 69 ใหม่	↓ ลดลง 0.66 %

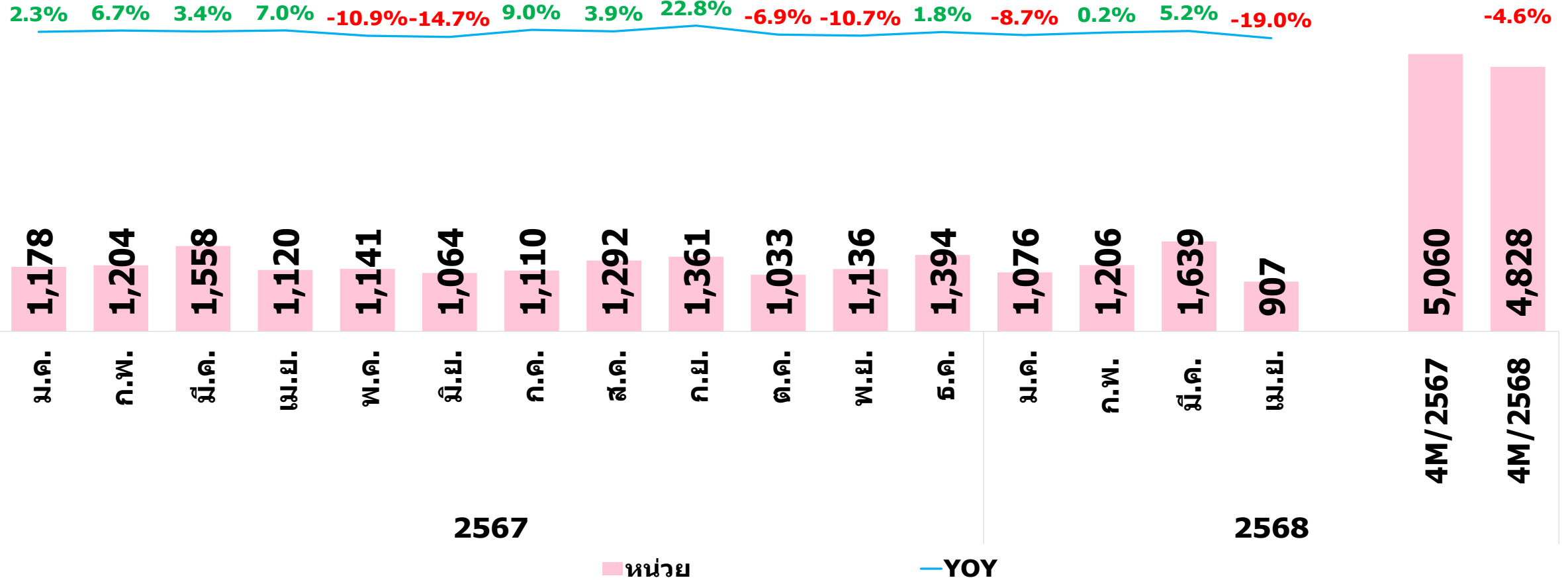


การโอนกรรมสิทธิ์
ห้องชุด
ของคนต่างชาติ
ทั่วประเทศ
4M/2568



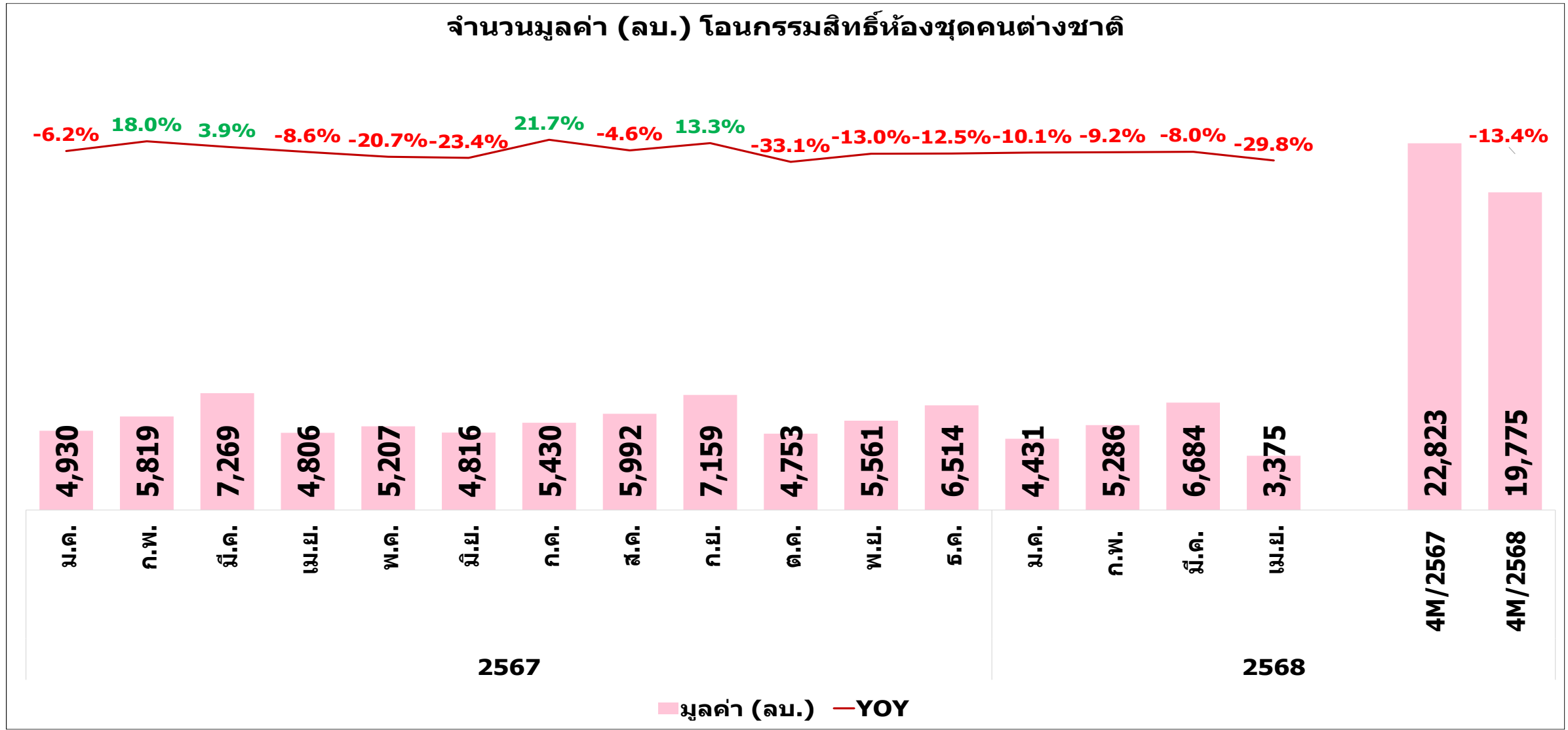
หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ

จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติ



มาตรการฟรีวีซ่า จีน ตั้งแต่ Q3/66 เป็นต้นไป คาซัคสถาน เริ่ม Q3/66 – ส.ค. 67 อินเดีย และไต้หวัน เริ่ม Q4/66- พ.ย. 67

มูลค่า โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ

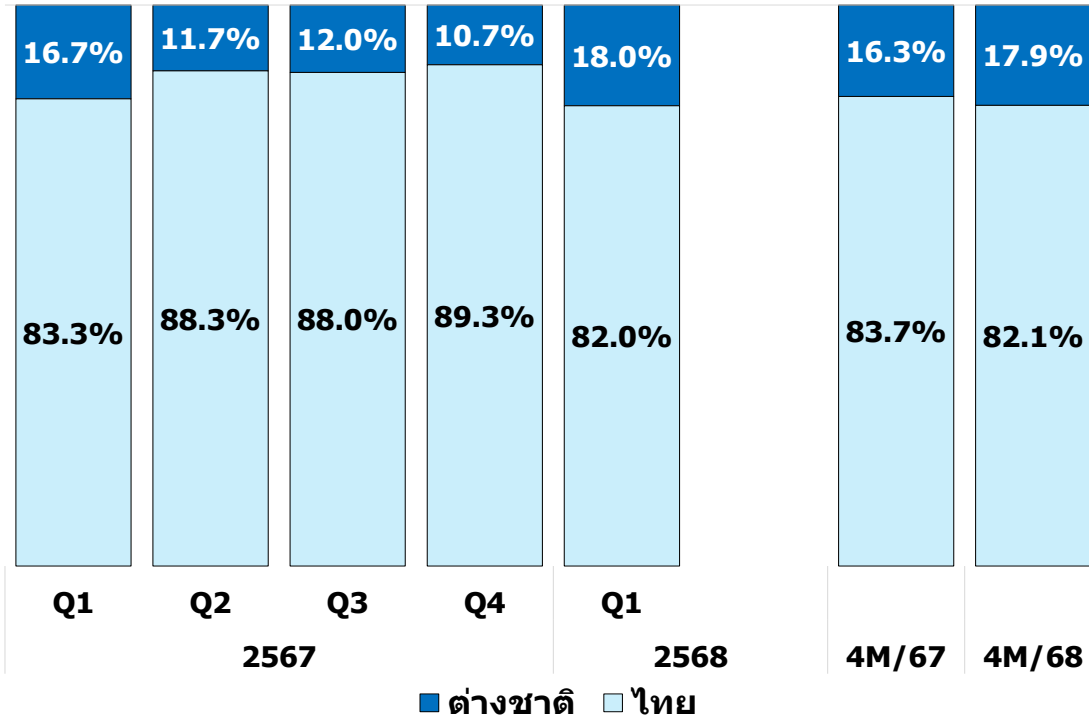


มาตรการฟรีวีซ่า จีน ตั้งแต่ Q3/66 เป็นต้นไป ค่าชดเชยสถาน เริ่ม Q3/66 – ส.ค. 67 อินเดียน และไต้หวัน เริ่ม Q4/66- พ.ย. 67

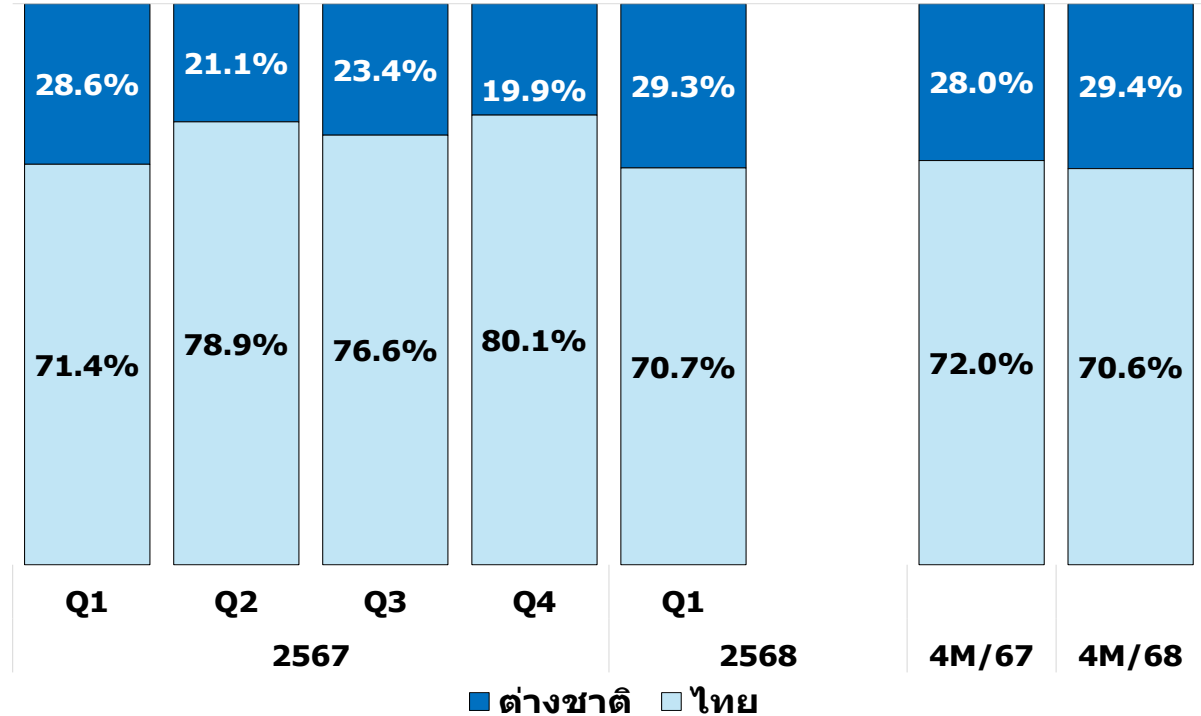
สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ

ทั่วประเทศ 4 เดือนแรกของปี 2568

สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติ



สัดส่วนมูลค่า (ลบ.) โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติ



คนต่างชาติ 10 สัญชาติแรกที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด 4 เดือนแรกของปี 2568

10 อันดับแรกของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ

4M/67				4M/68				YoY
1	จีน	2,012	40%	1	จีน	1,728	36%	-14.1%
2	พม่า	476	9%	2	พม่า	566	12%	18.9%
3	รัสเซีย	389	8%	3	รัสเซีย	365	8%	-6.2%
4	สหรัฐอเมริกา	219	4%	4	ไต้หวัน	225	5%	30.1%
5	เยอรมัน	187	4%	5	ฝรั่งเศส	205	4%	17.1%
6	ฝรั่งเศส	175	3%	6	สหรัฐอเมริกา	185	4%	-15.5%
7	ไต้หวัน	173	3%	7	สหราชอาณาจักร	175	4%	11.5%
8	สหราชอาณาจักร	157	3%	8	เยอรมัน	144	3%	-23.0%
9	ออสเตรเลีย	98	2%	9	สิงคโปร์	103	2%	56.1%
10	ญี่ปุ่น	84	2%	10	ออสเตรเลีย	76	2%	-22.4%

คนต่างชาติ 10 สัญชาติแรกที่มีมูลค่า การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด มากที่สุด 4 เดือนแรกของปี 2568

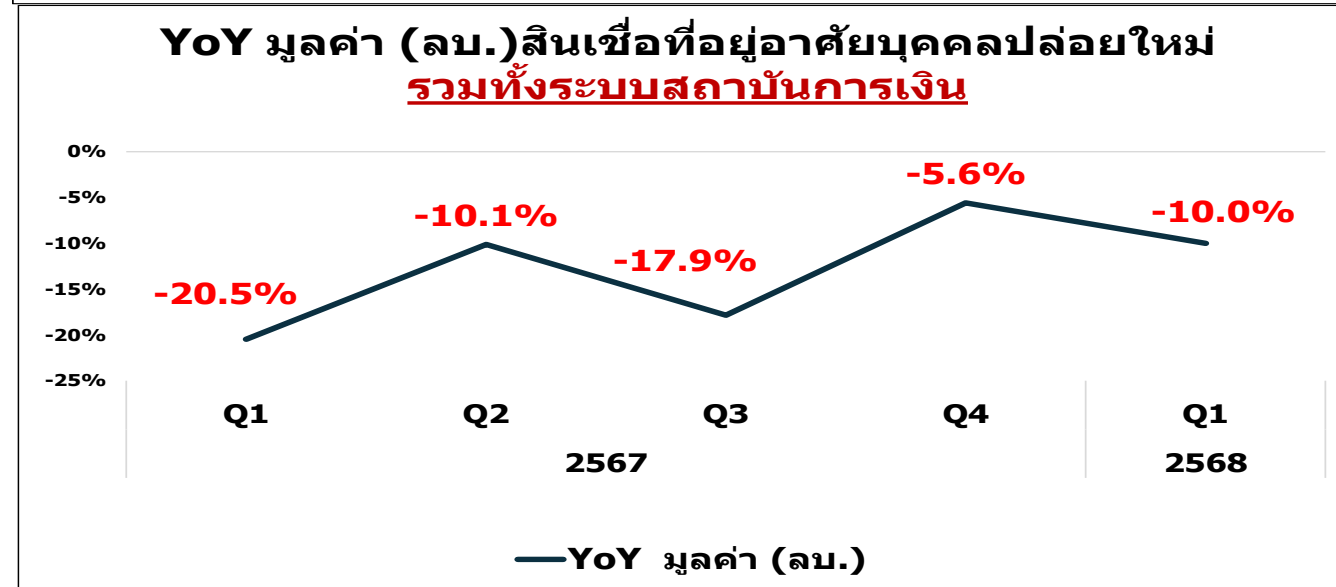
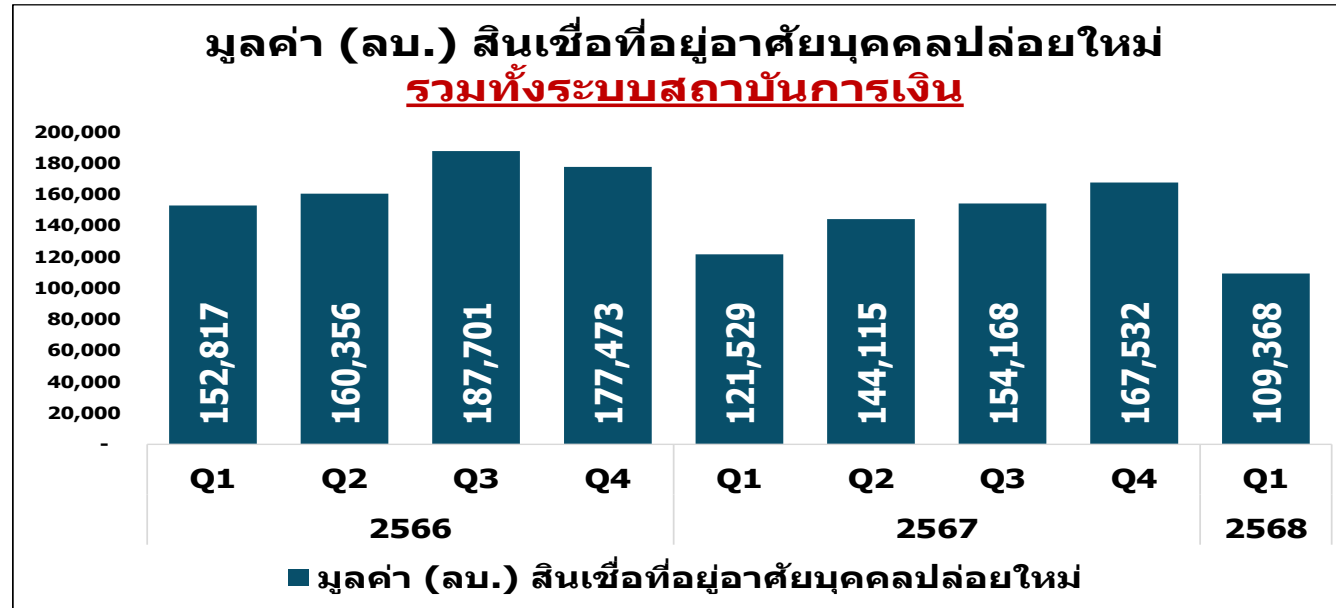
10 อันดับแรกของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ

4M/67				4M/68				YoY
1	จีน	9,303	41%	1	จีน	7,097	36%	-23.7%
2	พม่า	2,538	11%	2	พม่า	1,850	9%	-27.1%
3	สหรัฐอเมริกา	1,239	5%	3	รัสเซีย	1,246	6%	2.6%
4	รัสเซีย	1,215	5%	4	ไต้หวัน	1,045	5%	22.9%
5	ไต้หวัน	850	4%	5	สหรัฐอเมริกา	969	5%	-21.8%
6	ฝรั่งเศส	807	4%	6	สหราชอาณาจักร	939	5%	60.9%
7	เยอรมัน	657	3%	7	ฝรั่งเศส	783	4%	-3.0%
8	สหราชอาณาจักร	583	3%	8	สิงคโปร์	549	3%	43.9%
9	อินเดีย	490	2%	9	อินเดีย	515	3%	5.1%
10	ออสเตรเลีย	387	2%	10	เยอรมัน	493	2%	-25.0%

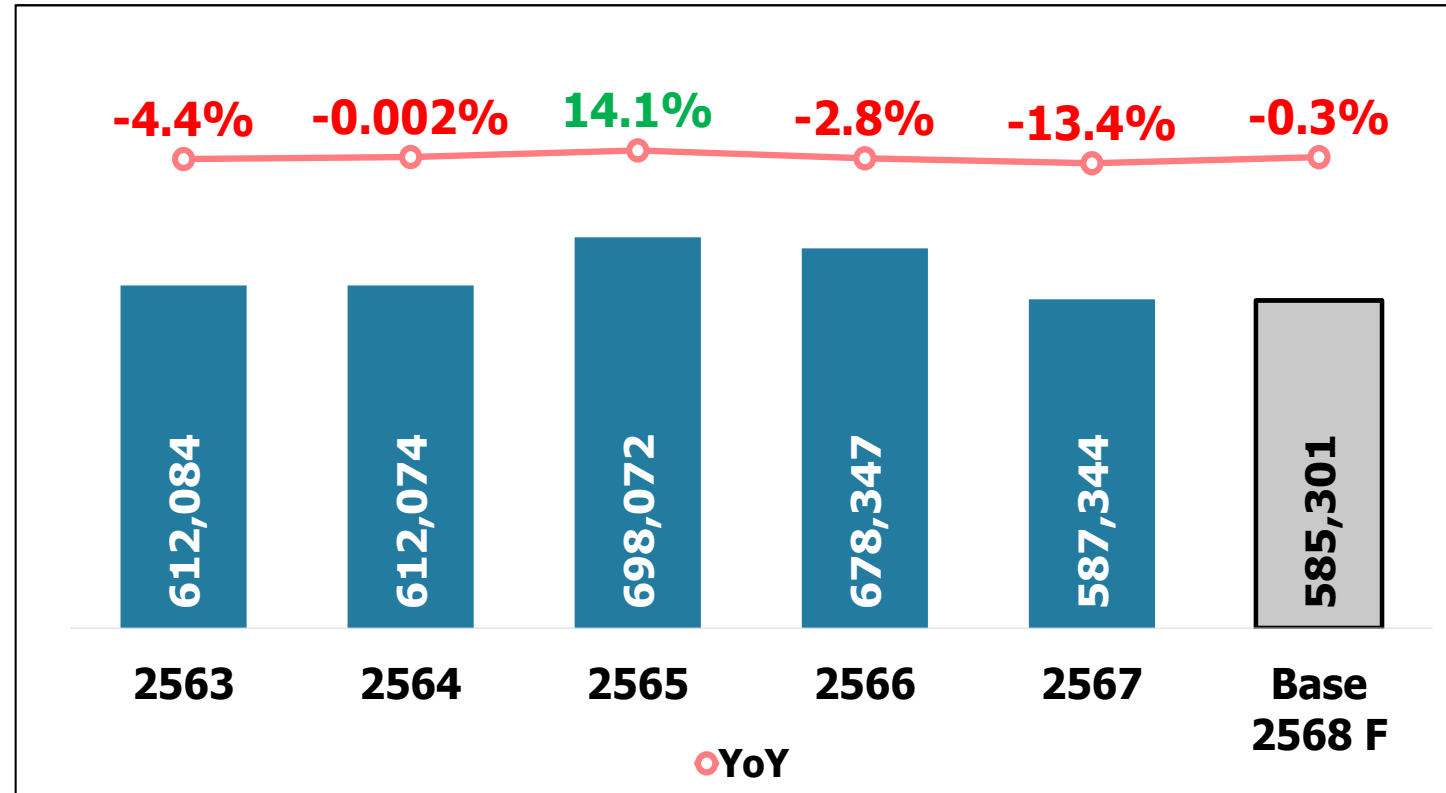
สินเชื่อกู้ยืมอาศัย บุคคลปล่อยใหม่ Q1/2568



สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบ ไตรมาส 1 ปี 2568



ประมาณการสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ปี 2568F



ปี	2563	2564	2565	2566	2567	2568 F					
						ณ 26 ก.พ. 68			ณ 23 พ.ค. 68		
GDP (%)	-6.1	1.6	2.6	2.0	2.5	2.7			2.0		
						Worst Case	Base Case	Best Case	Worst Case	Base Case	Best Case
ประมาณการมูลค่า						581,761 (-1.0%)	593,634 (+1.1%)	617,379 (+5.1%)	573,595 (-2.3%)	585,301 (-0.3%)	632,126 (+7.6%)

ตลาดที่อยู่อาศัย
ที่อยู่ระหว่างการขาย
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล
Q1/2568

การสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัย

- **สำรวจโครงการอยู่ระหว่างการขาย 3 ประเภท ได้แก่ บ้านจัดสรร อาคารชุด และวิลล่า (ไม่รวมบ้านมือสอง)**
- **นับรวม** โครงการบ้านจัดสรรที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร
- **แต่ไม่นับรวม** โครงการที่ปิดการขายไปแล้ว (เหลือน้อยกว่า 6 หน่วย และไม่มีสำนักงานขาย)
- **สำรวจ 27 จังหวัดทั่วประเทศ** (มีสัดส่วนบ้านจัดสรรและอาคารชุดสร้างใหม่มากกว่า 90% จังหวัดอื่นๆ อีก 50 จังหวัด ส่วนใหญ่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง หรือโครงการขนาดเล็กที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน)
- **กรุงเทพฯ- ปริมณฑล และ EEC** สำรวจปีละ 4 ครั้ง **เป็นรายไตรมาส** (ตั้งแต่ปี 2565)
- **อีก 18 จังหวัด** สำรวจปีละ 2 ครั้ง **เป็นรายครึ่งปี**

27 จังหวัดที่ทำการ “สำรวจภาคสนาม”

- **กรุงเทพฯ- ปริมณฑล** (รายชื่อไตรมาส) กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม
- **ภาคตะวันออก เฉพาะ EEC** (รายชื่อไตรมาส) ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา
- **ภาคเหนือ** (รายชื่อไตรมาส) เชียงใหม่ ลำพูน เชียงราย พะเยา และนครสวรรค์
- **ภาคกลาง** (รายชื่อไตรมาส) พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี
- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** (รายชื่อไตรมาส) นครราชสีมา ขอนแก่น อุตรดิตถ์ อุบลราชธานี และมหาสารคาม
- **ภาคตะวันตก** (รายชื่อไตรมาส) ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี
- **ภาคใต้** (รายชื่อไตรมาส) ภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช

ตัวชี้วัด สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย

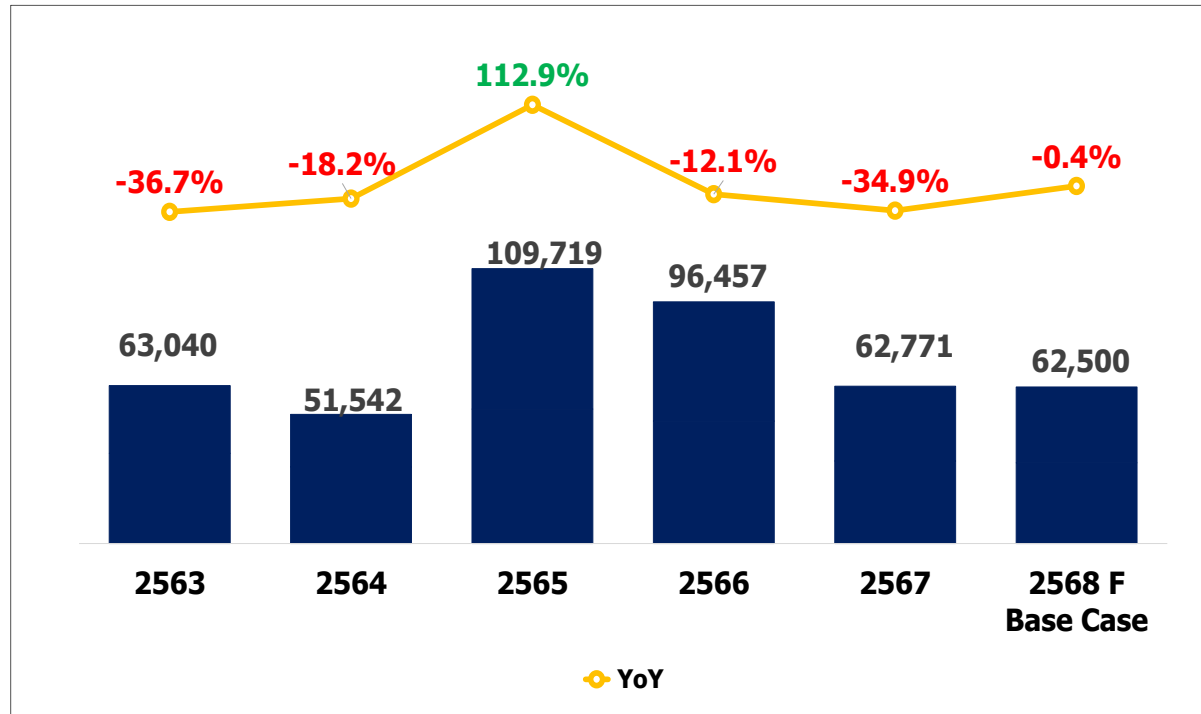
- 1) **Total Supply** หรือ หน่วยที่มีการเสนอขายทั้งตลาด (ไม่ใช่หน่วยในผัง)
- 2) **New Supply** หรือ หน่วยที่เปิดขายใหม่ในช่วงที่สำรวจ
- 3) **New Sales** หรือ หน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงที่สำรวจ
- 4) **Remaining Supply** หรือ หน่วยเหลือขายสิ้นงวด ณ ไตรมาส 1 ปี 2568
- 5) **Absorption Rate** หรือ อัตราการดูดซับต่อเดือน ไตรมาส 1 ปี 2568
- 6) **Months of Supply** หรือ จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด

ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q1-2568

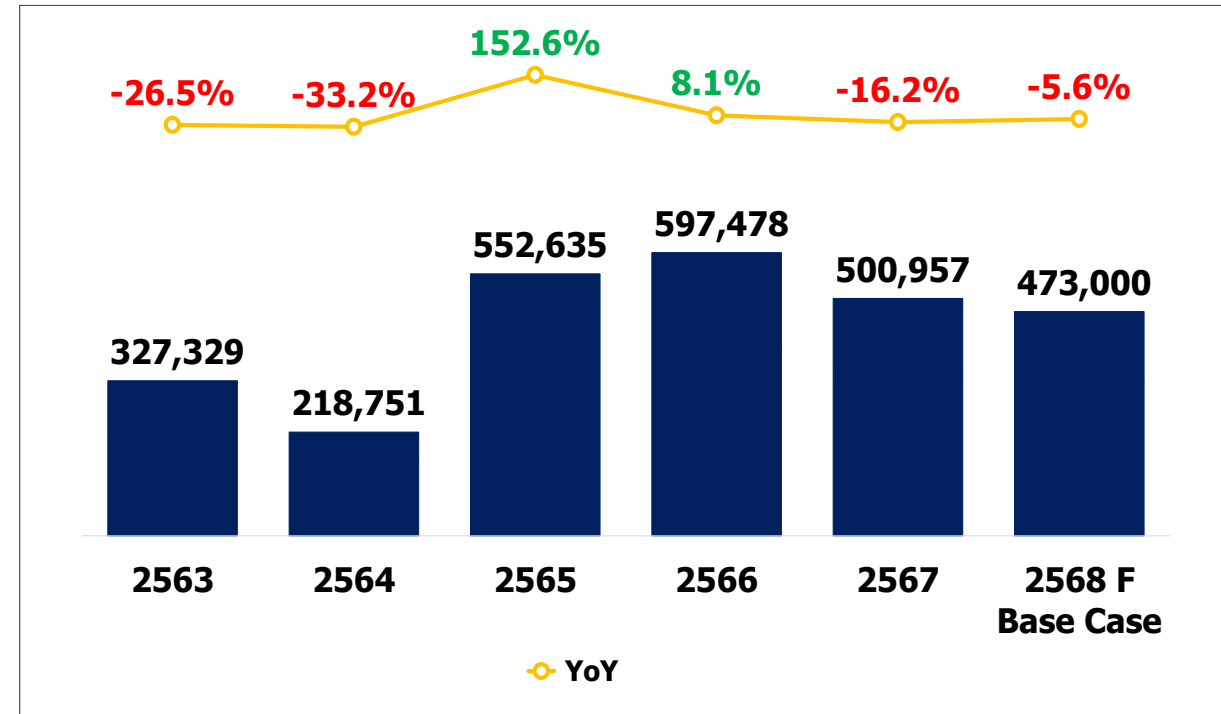
ข้อมูล	Q1/2567			Q1/2568			YOY		
	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม
หน่วย Total Supply	91,769	140,180	231,949	97,456	153,207	250,663	6.2%	9.3%	8.1%
มูลค่า (ลบ.) Total Supply	401,828	924,108	1,325,937	465,703	1,083,042	1,548,745	15.9%	17.2%	16.8%
หน่วย New Supply	7,772	8,655	16,427	8,056	3,767	11,823	3.7%	-56.5%	-28.0%
มูลค่า (ลบ.) New Supply	30,002	89,852	119,855	23,559	39,914	63,474	-21.5%	-55.6%	-47.0%
หน่วย New Sales	6,310	9,586	15,896	5,964	5,398	11,362	-5.5%	-43.7%	-28.5%
มูลค่า (ลบ.) New Sales	29,281	62,338	91,619	27,291	41,415	68,706	-6.8%	-33.6%	-25.0%
หน่วย Remaining supply	85,459	130,594	216,053	91,492	147,809	239,301	7.1%	13.2%	10.8%
มูลค่า(ลบ.) Remaining supply	372,547	861,771	1,234,318	438,412	1,041,627	1,480,039	17.7%	20.9%	19.9%
อัตราดูดซับต่อเดือน	2.3%	2.3%	2.3%	2.0%	1.2%	1.5%			
จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด	40	40	40	47	80	64			
ราคาเปิดขายใหม่เฉลี่ยต่อหน่วย (New Supply) : ลบ.	3.9	10.4	7.3	2.9	10.6	5.4			
ราคาเหลือขายสะสมเฉลี่ยต่อหน่วย (Remaining supply) : ลบ.	4.4	6.6	5.7	4.8	7.0	6.2			

ประมาณการ จำนวนหน่วยและมูลค่า (ลบ.) ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2568F

จำนวนหน่วย

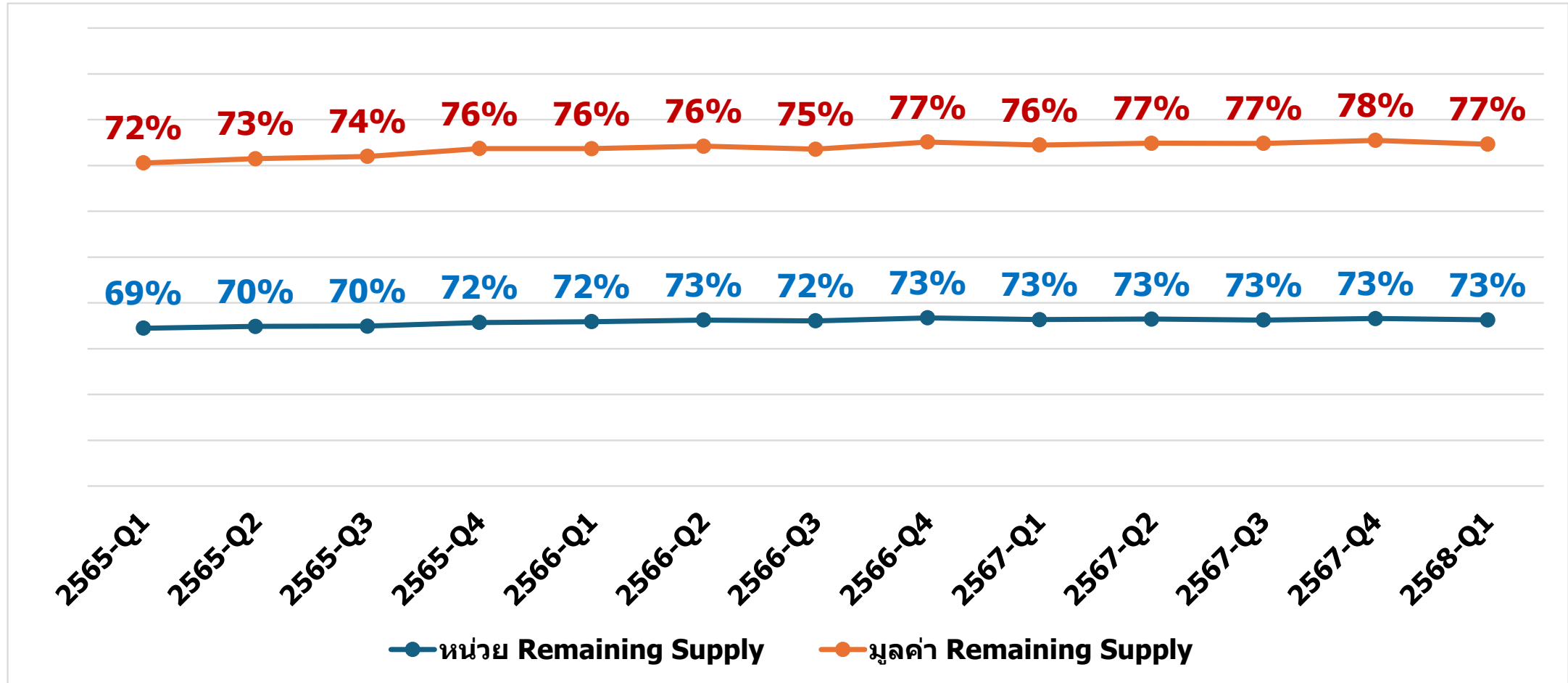


มูลค่า (ลบ.)



ปี	2563	2564	2565	2566	2567	2568 F					
						ณ 26 ก.พ. 68			ณ 23 พ.ค. 68		
GDP (%)	-6.1	1.6	2.6	2.0	2.5	2.7			2.0		
						Worst Case	Base Case	Best Case	Worst Case	Base Case	Best Case
ประมาณการหน่วย						62,298 (-0.8%)	73,291 (+16.7%)	76,956 (+22.6%)	53,125 (-15.4%)	62,500 (-0.4%)	65,625 (+4.5%)
ประมาณการมูลค่า						441,738 (-12.0%)	519,692 (+3.5%)	574,260 (+14.4%)	402,050 (-19.7%)	473,000 (-5.6%)	522,665 (+4.3%)

สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่า Remaining Supply ของ Listed Companies กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q1-2568



Non-Listed Companies 496 บริษัท

Listed Companies 61 บริษัท

มีมูลค่า Remaining Supply 1.14 ล้านล้านบาท

10 อันดับแรกที่มีมูลค่าสูงสุด ได้แก่ AP, SIRI, LH, SC, SPALI, PSH, NOBLE, ORI, ANAN, FPT

โครงการที่ปิดการขายใน Q4/2567

แต่กลับมาขายใหม่ใน Q1/2568 กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

จังหวัด	บ้านจัดสรร		อาคารชุด		รวม	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
สมุทรปราการ	28	1,856	3	468	31	2,324
สมุทรสาคร	18	770	1	60	19	830
นครปฐม	3	97			3	97
นนทบุรี	1	44			1	44
Grand Total	50	2,767	4	528	54	3,295

New Sales Q1/68 มีจำนวน 11,362 หน่วย

สรุปผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพมหานคร Q1-2568

ข้อมูล	Q1-2567			Q1-2568			YOY		
	อาคารชุด	บ้าน จัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้าน จัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้าน จัดสรร	รวม
หน่วย Total Supply	65,165	29,118	94,283	70,204	32,666	102,870	7.7%	12.2%	9.1%
มูลค่า (ลบ.) Total Supply	338,807	341,758	680,564	388,929	407,820	796,749	14.8%	19.3%	17.1%
หน่วย New Supply	5,305	1,852	7,157	5,920	1,197	7,117	11.6%	-35.4%	-0.6%
มูลค่า (ลบ.) New Supply	25,128	34,158	59,286	18,329	19,075	37,404	-27.1%	-44.2%	-36.9%
หน่วย New Sales	3,358	1,495	4,853	4,000	1,703	5,703	19.1%	13.9%	17.5%
มูลค่า (ลบ.) New Sales	20,400	18,968	39,368	21,822	19,931	41,754	7.0%	5.1%	6.1%
หน่วย Remaining supply	61,807	27,623	89,430	66,204	30,963	97,167	7.1%	12.1%	8.7%
มูลค่า(ลบ.) Remaining supply	318,406	322,790	641,196	367,107	387,889	754,996	15.3%	20.2%	17.7%
อัตราดูดซับต่อเดือน	1.7%	1.7%	1.7%	1.9%	1.7%	1.8%			
จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด	56	56	56	50	56	53			
ราคาเปิดขายใหม่เฉลี่ยต่อหน่วย (New Supply) : ลบ.	4.7	18.4	8.3	3.1	15.9	5.3			
ราคาเหลือขายสะสมเฉลี่ยต่อหน่วย (Remaining supply) : ลบ.	5.2	11.7	7.2	5.5	12.5	7.8			

หน่วย Remaining Supply สร้างเสร็จเหลือขาย

กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q1-2568

ระดับราคา	ห้องชุด		บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		ทาวน์เฮ้าส์		รวม	
	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน
≤ 1.00 ลบ.	2,354	7.3%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	2,354	3.8%
1.01 - 2.00 ลบ.	9,505	29.5%	5	0.1%	34	0.8%	1,625	10.1%	11,169	18.2%
2.01 - 3.00 ลบ.	9,642	29.9%	70	0.8%	259	5.9%	7,048	44.0%	17,019	27.7%
3.01 - 5.00 ลบ.	5,203	16.1%	1,017	11.5%	1,904	43.6%	5,291	33.0%	13,415	21.8%
5.01 - 7.50 ลบ.	2,805	8.7%	2,546	28.9%	1,416	32.4%	1,195	7.5%	7,962	13.0%
7.51 - 10.00 ลบ.	1,103	3.4%	1,600	18.2%	454	10.4%	413	2.6%	3,570	5.8%
10.01 - 20.00 ลบ.	965	3.0%	2,111	24.0%	221	5.1%	335	2.1%	3,632	5.9%
20.01 - 40.00 ลบ.	532	1.6%	955	10.8%	71	1.6%	106	0.7%	1,664	2.7%
> 40.00 ลบ.	165	0.5%	510	5.8%	11	0.3%	4	0.02%	690	1.1%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	29,509	91.4%	3,638	41.3%	3,613	82.7%	15,159	94.6%	51,919	84.5%
รวม > 7.50 ลบ.	2,765	8.6%	5,176	58.7%	757	17.3%	858	5.4%	9,556	15.5%
รวม	32,274	100.0%	8,814	100.0%	4,370	100.0%	16,017	100.0%	61,475	100.0%
สัดส่วน	52.5%		14.3%		7.1%		26.1%			



ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย

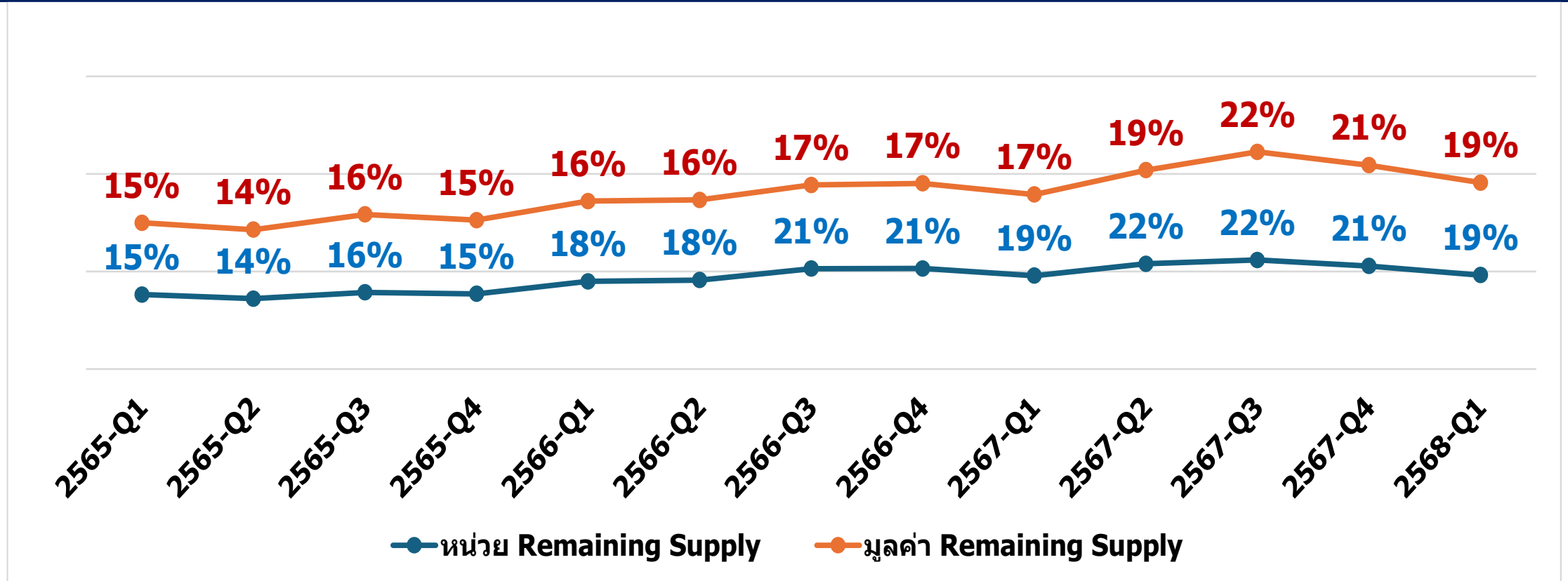
EEC (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา)

Q1/2568

ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ในพื้นที่ EEC Q1-2568

ข้อมูล	Q1/2567			Q1/2568			YOY		
	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม
หน่วย Total Supply	35,217	22,861	58,078	44,341	24,286	68,627	25.9%	6.23%	18.2%
มูลค่า (ลบ.) Total Supply	117,974	87,984	205,958	164,332	121,811	286,143	39.3%	38.4%	38.9%
หน่วย New Supply	2,652	5,698	8,350	947	1,752	2,699	-64.3%	-69.3%	-67.7%
มูลค่า (ลบ.) New Supply	10,139	21,697	31,836	4,752	10,528	15,279	-53.1%	-51.5%	-52.0%
หน่วย New Sales	3,183	3,012	6,195	1,926	1,798	3,724	-39.5%	-40.3%	-39.9%
มูลค่า (ลบ.) New Sales	10,942	9,784	20,726	6,721	10,804	17,525	-38.6%	10.4%	-15.4%
หน่วย Remaining supply	32,034	19,849	51,883	42,415	22,488	64,903	32.4%	13.3%	25.1%
มูลค่า(ลบ.) Remaining supply	107,033	78,199	185,232	157,611	111,007	268,618	47.3%	42.0%	45.0%
อัตราดูดซับต่อเดือน	3.0%	4.4%	3.6%	1.4%	2.5%	1.8%			
จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด	30	20	25	68	37	53			
ราคาเปิดขายใหม่เฉลี่ยต่อหน่วย (New Supply) : ลบ.	3.8	3.8	3.8	5.0	6.0	5.7			
ราคาเหลือขายสะสมเฉลี่ยต่อหน่วย (Remaining supply) : ลบ.	3.3	3.9	3.6	3.7	4.9	4.1			

สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่า Remaining Supply ของ Listed Companies ในพื้นที่ EEC Q1-2568



Non-Listed Companies 389 บริษัท

Listed Companies 24 บริษัท

มีมูลค่า Remaining Supply 50,939 ล้านบาท

10 อันดับแรกที่มีมูลค่าสูงสุด ได้แก่ SPALI, ORI, LALIN, SIRI, AP, MIDA, ESTAR, FPT, SENA, CPN

โครงการที่ปิดการขายใน Q4/2567 แต่กลับมาขายใหม่ใน Q1/2568 ในพื้นที่ EEC

จังหวัด	บ้านจัดสรร		คอนโด		รวม	
	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย	โครงการ	หน่วย
ชลบุรี	64	2,592	10	546	74	3,138
ระยอง	38	1,703			38	1,703
ฉะเชิงเทรา	18	616			18	616
รวม	120	4,911	10	546	130	5,457

New Sales Q1/68 มีจำนวน 3,724 หน่วย

หน่วย Remaining Supply สร้างเสร็จเหลือขาย

EEC Q1-2568

ระดับราคา	ห้องชุด		บ้านเดี่ยว		บ้านแฝด		ทาวน์เฮ้าส์		รวม	
	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน
≤ 1.00 ลบ.	294	4.8%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	294	1.3%
1.01 - 2.00 ลบ.	2,043	33.7%	71	1.5%	222	7.3%	4,024	49.5%	6,360	28.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	965	15.9%	1,024	21.4%	1,179	38.9%	3,059	37.6%	6,227	28.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	1,297	21.4%	1,894	39.7%	1,356	44.7%	1,005	12.4%	5,552	25.2%
5.01 - 7.50 ลบ.	794	13.1%	1,005	21.0%	243	8.0%	41	0.5%	2,083	9.5%
7.51 - 10.00 ลบ.	359	5.9%	435	9.1%	9	0.3%	-	0.0%	803	3.6%
10.01 - 20.00 ลบ.	240	4.0%	336	7.0%	24	0.8%	-	0.0%	600	2.7%
20.01 - 40.00 ลบ.	62	1.0%	10	0.2%	-	0.0%	-	0.0%	72	0.3%
> 40.00 ลบ.	13	0.2%	-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%	13	0.1%
รวม ≤ 7.50 ลบ.	5,393	88.9%	3,994	83.6%	3,000	98.9%	8,129	100.0%	20,516	93.2%
รวม > 7.50 ลบ.	674	11.1%	781	16.4%	33	1.1%	-	0.0%	1,488	6.8%
รวม	6,067	100.0%	4,775	100.0%	3,033	100.0%	8,129	100.0%	22,004	100.0%
สัดส่วน	27.6%		21.7%		13.8%		36.9%			

REIC Market Analytics Tool



เพิ่มศักยภาพการวิเคราะห์
โอกาสการลงทุน ด้วย R-MAT
แสดงผลผ่าน Data Visualization จากชุดข้อมูล
ผลสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัย 27 จังหวัด



Real Estate Information Center (REIC) Government Housing Bank

18th Floor, Building II, 63 Rama IX Road, Huay Kwang, Bangkok 10310, Thailand



Telephone : 0-2202-1768 Fax : 0-2643-1251



สมาชิกสืบค้นข้อมูลอสังหาริมทรัพย์บนเว็บไซต์ **www.reic.or.th**

บริการสมาชิกสืบค้นข้อมูลอสังหาริมทรัพย์บนเว็บไซต์ www.reic.or.th

ทั้งเครื่องมือด้านอุปสงค์ (Demand) ด้านอุปทาน (Supply) และด้านราคา กับสถิติอสังหาริมทรัพย์ครบทั้ง 7 ประเภท ได้แก่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า-อาคารพาณิชย์ โรงแรม-รีสอร์ท อุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ และที่ดินเปล่า พร้อมทั้งข้อมูลอื่นๆ ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ

- สถิติการถือครองห้องชุดของคนต่างชาติ
- สถิติการเช่าที่ดินระยะยาว
- บทวิเคราะห์สถานการณ์ตลาด
- Update ข้อมูลรายเดือน -รายไตรมาส -รายปี

เว็บไซต์ **www.reic.or.th** สมัครสมาชิกฟรี เพื่อ download บทวิเคราะห์สถานการณ์ ตลาดอสังหาริมทรัพย์

- ☐ ตลาดที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ รายไตรมาส
- ☐ ตลาดที่อยู่อาศัย EEC รายไตรมาส
- ☐ ตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง รายไตรมาส
- ☐ ห้องชุดที่คนต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์ รายไตรมาส
- ☐ Mixed Use รายครึ่งปี
- ☐ โรงแรม รายครึ่งปี
- ☐ ที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ รายปี

เว็บไซต์ **www.reic.or.th** **สมัครสมาชิกฟรี** เพื่อ **download** ดัชนีตลาดอสังหาริมทรัพย์

- ☐ ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)
- ☐ ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย
- ☐ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย
- ☐ ดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน
- ☐ ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล
- ☐ ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ EEC
- ☐ **ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย (HDSI)**
- ☐ ดัชนีความเชื่อมั่นความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center

ติดต่อเรา



0 TH

เกี่ยวกับเรา

สินค้าและบริการ

E-Learning

กิจกรรม

ข่าวและกฎหมาย

บทวิเคราะห์

เอกสารเผยแพร่



สมัครรับข่าวสาร

ติดตามข่าวสารความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ผ่านทางอีเมล



สมาชิกทั่วไป

อีเมล



☐ สมัคร

☐ ยกเลิกสมัคร

รับข่าวสาร (สามารถเลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

☐ ข่าวสารงานสัมมนา

☐ ข่าวอสังหาริมทรัพย์

☐ กฎหมายอสังหาริมทรัพย์

☐ สรุปสถานการณ์อสังหาฯ