



ทิศทางตลาดอสังหาฯ กรุงเทพฯ และปริมณฑล

โดย

ดร. มานะ นิมิตรวานิช
ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล H1-2569

79,703

จำนวนหน่วย

+ 20.8% YoY

241,864

มูลค่า (ลบ.)

+ 7.0%

เร่งโอนฯ ก่อนสิ้นสุดมาตรการฯ

ตลาดที่อยู่อาศัยใน H1/2569 เติบโตอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจัยหลักมาจากการเร่งโอนฯ ก่อนมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิ.ย. 2569 ก่อนที่ ครม. จะมีมติให้ต่ออายุมาตรการจนถึงวันที่ 30 มิ.ย. 2570

- แนวราบ จำนวน 38,727 หน่วย (+12.1% YoY)
มูลค่า 147,115 ลบ. (-0.8% YoY)
- อาคารชุด จำนวน 40,976 หน่วย (+30.4% YoY)
มูลค่า 94,750 ลบ. (+21.9% YoY)
- โอนฯ บ้านมือสอง 57% บ้านใหม่ 43%
- โอนฯ ห้องชุดต่างชาติ จำนวน 2,806 หน่วย (-18.8% YoY)
มูลค่า 15,167 ลบ. (-10.2% YoY)
จีน (-27.6% YoY) พม่า (-17.8% YoY) ไต้หวัน (-12.0% YoY)

โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q2-2569

กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วยเฉลี่ยขาย 202,414 (-10.2% YoY)

บ้านจัดสรร 61%

หน่วยเฉลี่ยขาย
123,305
(-11.9% YoY)

อาคารชุด 39%

หน่วยเฉลี่ยขาย
79,109
(-7.3% YoY)

- อุปทานรวมลดลงอย่างชัดเจน สะท้อนว่าผู้ประกอบการฯ ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างรอบคอบ และเน้นทำการตลาดเพื่อระบายสต็อก ทำให้จำนวนเฉลี่ยขายที่สะสมในตลาดปรับตัวลดลง
- กรุงเทพฯ มีสต็อกสูงสุด โดยเฉพาะ อาคารชุด ซึ่งคิดเป็นกว่า 75% ของหน่วยเฉลี่ยขาย
- ปริมณฑล มีสต็อกส่วนใหญ่เป็น บ้านจัดสรร
- ปทุมธานี มีความแตกต่างชัดเจนระหว่างประเภทโครงการ โดยอาคารชุดมีอัตราดูดซับสูง
- นครปฐม มีสต็อกน้อยที่สุดแต่ระบายช้าที่สุด เนื่องจากอัตราดูดซับต่ำ

เจาะรายละเอียด Segment อสังหาฯ

การแบ่งส่วนตลาดที่ซับซ้อนขึ้น

- การวิเคราะห์ตลาดด้วยเกณฑ์ราคาอย่างเดียวไม่เพียงพออีกต่อไป ในยุคที่เมืองเปลี่ยนแปลง ผู้บริโภคแบ่ง Segment ตาม 'ไลฟ์สไตล์' และ 'ความจำเป็น' มากขึ้น
- ความแตกต่างที่ชัดเจนระหว่างกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงที่ต้องการความสมบูรณ์แบบ และกลุ่มผู้ซื้อที่ต้องการความคุ้มค่าสูงสุดบนทำเลที่ยังเดินทางสะดวก



ความต่างของ High-end และ Mass Market

กลุ่มระดับบน (High-End & Luxury)

- เติบโตสวนกระแสเศรษฐกิจ ไม่พึ่งพาสินเชื่อซื้อเงินสด
- ต้องการทำเลย่านธุรกิจ, พื้นที่ใช้สอยขนาดใหญ่, นวัตกรรมบ้านสุขภาพ, และความปลอดภัยระดับสูงสุด

กลุ่มตลาดกลาง-ล่าง (Mass Market)

- เพลี่ยงแรงกดดันจาก Rejection Rate และหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง
- ต้องการราคาบ้านที่สอดคล้องกับรายได้, โพรโมชัน, และการตั้งอยู่ใกล้แหล่งงาน หรือแนวรถไฟฟ้าสายใหม่

ภาพรวมยุคแห่งการเปลี่ยนผ่าน

เมืองขยายตัวแบบก้าวกระโดด

ระบบราง ครอบคลุมทุกพื้นที่ กระจายความเจริญสู่ชานเมือง

เทคโนโลยีเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิต

ผู้บริโภคต้องการพื้นที่ที่ยืดหยุ่นรองรับ

Work from Anywhere และ Smart Living

ความท้าทายด้านต้นทุน

ราคาที่ดิน และค่าก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น
ทำให้ผู้ประกอบการฯ เน้นสร้างมูลค่าเพิ่ม
(Value Creation) มากกว่าแค่ขายพื้นที่



พฤติกรรมที่เปลี่ยนไปของผู้บริโภค



Omnichannel Journey

ผู้บริโภคใช้เวลาศึกษาข้อมูลผ่าน Virtual Tour และโซเชียลมีเดียอย่างละเอียด ก่อนตัดสินใจเข้าชมโครงการจริง



Data-Driven Decision

ให้ความสำคัญกับการรีวิวค่าส่วนกลางระยะยาว และการประเมินความคุ้มค่า (Yield) มากกว่าโปรโมชั่นระยะสั้น



Flexible Ownership

รูปแบบการเช่าระยะยาว (Leasehold) หรือ Rent-to-Own เริ่มได้รับความนิยมมากขึ้นในกลุ่มคนรุ่นใหม่

ทำเลทองของเมืองที่มีการเปลี่ยนแปลง : กระจายตัวจาก CBD สู่พื้นที่ใหม่

การขยายตัวของเมืองกรุงเทพฯ ไม่ได้เป็นแบบกระจุกตัวอีกต่อไป แต่ขยายเป็นโครงข่าย (Network City) ทำให้เกิดศูนย์กลางย่อยในหลายพื้นที่ โดยทำเลทองยุคใหม่พิจารณาจาก 3 ปัจจัยหลัก ได้แก่

- การเข้าถึงระบบราง (Transit-Oriented)
- ใกล้แหล่งงาน/ห้างสรรพสินค้า/โรงพยาบาล
- ความครบครัน/ตรงกับไลฟ์สไตล์



New CBD (พระราม 9 - รัชดา)

ราคาที่ดินที่ยังพัฒนาอาคารสำนักงาน
และคอนโดมิเนียมพรีเมียมได้ ดึงดูดนักลงทุนต่างชาติ
และกลุ่มวัยทำงานรุ่นใหม่

EBD (Eastern Business District)

โซนบางนา - สุวรรณภูมิ - EEC
ทำเลดาวรุ่งพุ่งแรงที่รองรับการเติบโตของอุตสาหกรรม
โลจิสติกส์ และเมกะโปรเจกต์
โดดเด่นด้านโครงการบ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวรี

ทำเลที่เติบโตสูงจากโครงสร้างพื้นฐาน (Mega Projects)



รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก)

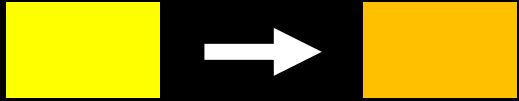
ท่าเลรามคำแหง-มีนบุรี เป็น Hub ใหม่ของ
ที่อยู่อาศัยแนวราบ



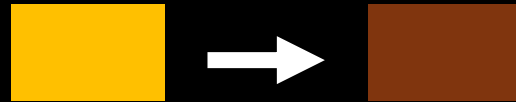
รถไฟฟ้าสายสีเหลือง/ชมพู

เชื่อมโยงกรุงเทพฯ ตอนเหนือ และตะวันออก
เกิดการพัฒนาคอนโด Low-rise และ
คอมมูนิตี้มอลล์รอบสถานี

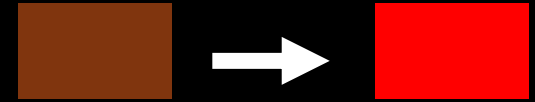
อัปเดตสีผังเมืองทำเลศักยภาพ



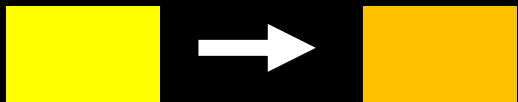
ลาดพร้าว - ศรีนครินทร์
รองรับแนวรถไฟฟ้าสาย
สีเหลืองและชมพู



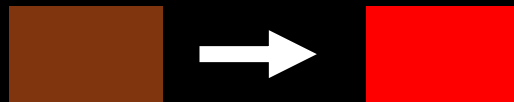
รัชโยธิน - रामคำแหง
ดันรัชโยธินเป็น New CBD
(FAR 4:1 เป็น 7:1)



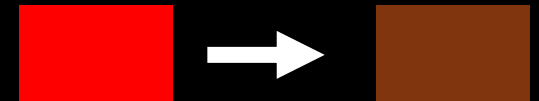
พระราม 4 - รัชดาภิเษก
ยกระดับสู่ศูนย์กลางธุรกิจ
พาณิชย์กรรมใหม่



สวนหลวง ร.9
จาก ย.5 เป็น ย.6

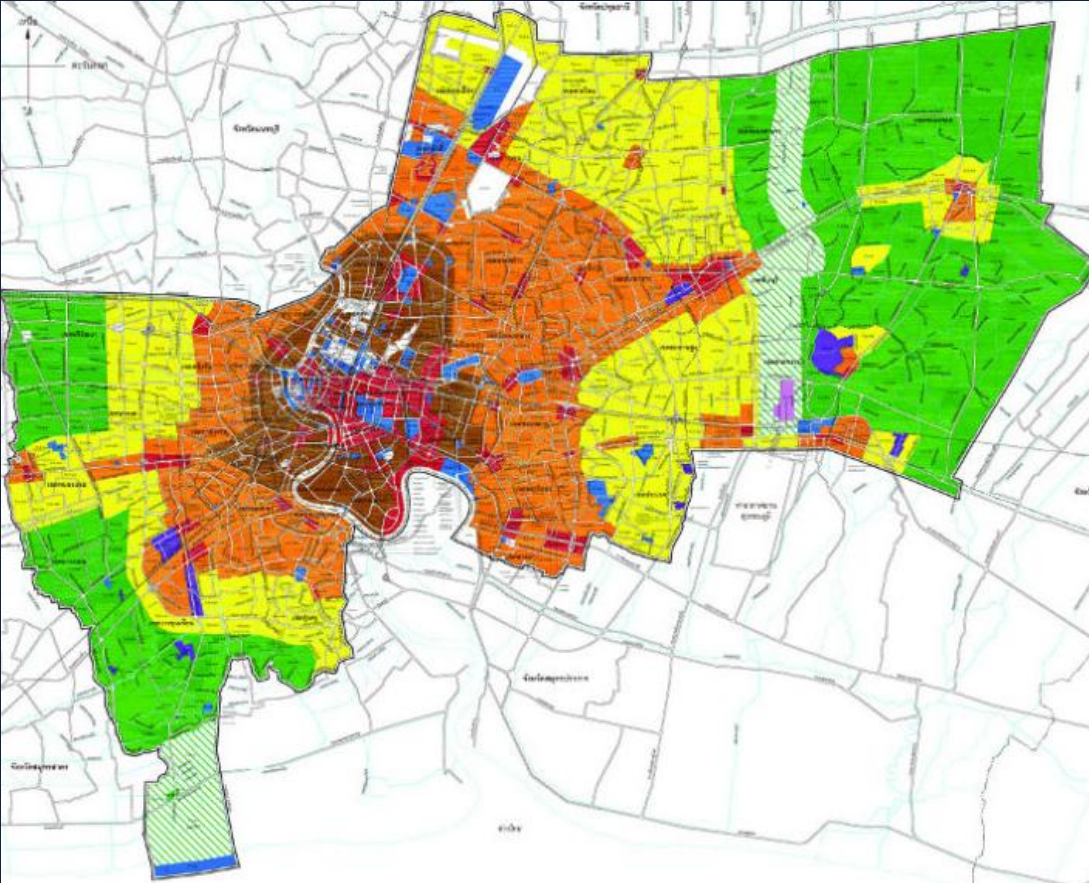


ถนนเทียมร่วมมิตร
จากที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.14
เป็นพาณิชย์กรรม พ.7

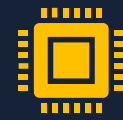


อโศกมนตรี
จากพาณิชย์กรรม พ.7
เป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.15

ผลกระทบผังเมืองใหม่กับทิศทางที่อยู่อาศัย



ปลดล็อกศักยภาพภาพผังเมือง



เพิ่มประเภทรหัสที่ดิน

จำแนกที่ดินละเอียดขึ้นรองรับทุกรูปแบบ



ขยายพื้นที่เมือง

ขยายโซนความหนาแน่นสูงตามแนวรถไฟฟ้าใหม่



ยกระดับพื้นที่เศรษฐกิจ

เพิ่มค่า FAR ทั่วพื้นที่ศักยภาพใหม่

ผลกระทบจากผังเมืองใหม่ต่อบ้านแนวราบ



ขยายตัวสู่ชานเมือง

ปลดล็อกพื้นที่รอบนอกพัฒนา
โครงการจัดสรร

ถัวเฉลี่ย FAR

มาตรการ PUD หนุนโครงการ
ขนาดใหญ่

ปรับสีผังเมือง

พื้นที่อนุรักษ์ชนบทและ
เกษตรกรรมเดิม ปรับเป็น
พื้นที่อยู่อาศัย

ผลกระทบจากผังเมืองใหม่ต่ออาคารชุด



ทำเลเกาะสถานี

รัศมี 500 เมตรจากสถานีพัฒนาได้คุ้มค่า



โบนัส FAR 25%

เพิ่มพื้นที่สร้างสูงสุดแลกพื้นที่สาธารณะ



ลดที่จอดรถ

ลดที่จอดรถ 25% ใน 20 สถานีหลัก



ผลกระทบของราคาประเมินที่ดินใหม่

คาดการณ์การเพิ่มขึ้นของราคาประเมินแต่ละพื้นที่

แนวรถไฟฟ้าเส้นใหม่ (สีส้ม/สีชมพู)



พื้นที่ CBD เดิม (สีลม/สุขุมวิท)



กรุงเทพฯ ชั้นนอก / ปริมณฑล



ราคาประเมินรอบใหม่ส่งผลกระทบ :

- ต้นทุนการพัฒนาโครงการใหม่พุ่งสูงขึ้น
- ภาระภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของผู้ครอบครองอสังหาฯ เพิ่มขึ้น ผลักดันให้ราคาขายเฉลี่ยต้องปรับตัวตาม

พฤติกรรมและกำลังซื้อหลังต้นทุนที่ดินพุ่ง



เลือกทำเลไกลขึ้น
แลกกับได้พื้นที่เพิ่ม
(Drive to Qualify)

ผู้บริโภคยอมขยับทำเลออกไป
เพื่อให้ได้บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม
ในงบประมาณเดิม



Compact Living

คอนโดมิเนียม มีขนาดเล็กลง
(22-26 ตร.ม.) แต่ทดแทนด้วยพื้นที่
ส่วนกลางมากขึ้น



การเช่าแทนการซื้อ
(Generation Rent)

คนรุ่นใหม่ส่วนหนึ่งเลือกเช่า
คอนโดหรูติดรถไฟฟ้า
แทนการก่อหนี้ระยะยาว 30 ปี

แนวโน้มตลาดบ้านแนวราบ (Low-rise)

ยุคทองของบ้านแฝด

การปรับผังเมืองและราคาที่ดินทำให้
'บ้านแฝดสไตล์บ้านเดี่ยว' ได้รับความนิยมสูงสุด
สามารถตอบโจทย์ฟังก์ชันการใช้งาน
ในราคาที่เข้าถึงได้

ทำเลเด่น

กรุงเทพฯ (Luxury), บางนา-ตราด,
ราชพฤกษ์-นครินทร์ มีการเปิดโครงการใหม่อย่าง
คึกคัก

ฟังก์ชันแห่งอนาคต

บ้านต้องมีห้องนอนชั้นล่าง สำหรับผู้สูงอายุ
และรองรับการชาร์จ EV



แนวโน้มตลาดคอนโดมิเนียม

Campus Condo พันท้ว

คอนโดใกล้มหาวิทยาลัยมีอัตราผลตอบแทนดี
จากการปล่อยเช่าให้นักศึกษา ดึงดูดนักลงทุน
อย่างต่อเนื่อง

Pet-Friendly เป็นตัวชูโรง

โครงการที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ทำยอดขายได้เร็วกว่า
โครงการทั่วไป

ทำเล Interchange

จุดตัดรถไฟฟ้าสายสีต่างๆ กลายเป็นทำเลที่ผู้พัฒนาฯ
ช่วงชิงที่ดินเพื่อสร้างแลนด์มาร์ค



มุมมอง REIC : โอกาสและความเสี่ยง

ปัจจัยหลัก	โอกาส (Opportunities)	ความเสี่ยง (Risks)
เศรษฐกิจมหภาค	การฟื้นตัวของการท่องเที่ยวและ FDI หุ่น Demand	หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง กดดันตลาดระดับล่าง
ทิศทางดอกเบี้ย	แนวโน้มทรงตัว ช่วยกระตุ้นการกู้ยืม	ความเข้มงวดของสถาบันการเงิน (NPL ปรับตัวสูงขึ้น)
กำลังซื้อต่างชาติ	นโยบายดึงดูด Long-term Resident (LTR Visa)	ความผันผวนของภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitics)
นโยบายรัฐ	การต่ออายุมาตรการลด ค่าธรรมเนียมและการโอนฯ	ผังเมืองใหม่ และภาษีที่ดิน กระทบต้นทุนผู้ประกอบการฯ

บทสรุป

1. ดีมานด์กลับมา
ยอดโอน H1/2569 +20.8% YoY
2. ชัฟฟลายสมดุล
หน่วยเหลือขาย -10.2% YoY
ผู้ประกอบการชะลอเปิดโครงการใหม่อย่างรอบคอบ
3. เมืองเปิดโอกาสใหม่
รถไฟฟ้าสายใหม่ + ผังเมืองใหม่
มาตรการลดค่าโอนฯ ต่ออายุถึง 30 มิ.ย. 2570

“สัญญาณเชิงบวกเริ่มชัดเจน แต่ยังต้องติดตามต่อเนื่อง”

The background features a stylized, blue-toned city skyline with various skyscrapers. Overlaid on this is a network of white lines and circular nodes, some containing icons like a house, a car, and a document, suggesting a digital or infrastructure theme.

Q&A

จบการนำเสนอ