

รายงานโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ไตรมาส 4 (ตุลาคม - ธันวาคม 2567)



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
เดือน กุมภาพันธ์ 2568

คำนำ

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพื่อนำเสนอภาพรวมสถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 เดือนตุลาคม - ธันวาคม 2567 โดยสำรวจข้อมูลรายไตรมาส ด้วยวิธีการสืบค้นจากเว็บไซต์ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสอบถามผ่านโทรศัพท์ พร้อมนำข้อมูลมา วิเคราะห์ปัจจัยต่าง ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม เทคโนโลยี และนโยบายของรัฐบาล รวมถึงนำเสนอแนวโน้มและทิศทางของตลาดที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ซึ่งปัจจุบันสถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัย ภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีแนวโน้มชะลอลง อันเกิดจากปัจจัยโครงสร้าง ภาระหนี้ครัวเรือนที่สูง การพิจารณาอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Mortgage Loan) และสินเชื่อโครงการ (Project Finance) ของสถาบันการเงินมีความเข้มงวด รวมถึงโครงการตามนโยบายรัฐบาล “บ้านเพื่อคนไทย” เป็นปัจจัยหนึ่ง ที่ส่งผลกระทบต่ออุปสงค์กำลังซื้อที่อยู่อาศัยของกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลาง และล่าง ซึ่งเป็นกำลังซื้อที่คิดเป็นสัดส่วน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำลังซื้อทั้งหมด

เนื้อหาในรายงานฉบับนี้ ประกอบด้วย ข้อมูลแสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่ ประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา รวมถึงบทสรุปแนวโน้มและทิศทางของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ทั้งนี้ ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย โดย กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่า รายงานฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจ ทั้งในด้านการลงทุน ผู้พัฒนาโครงการ หรือผู้จัดทำนโยบายและวางแผนกลยุทธ์ทางด้านการตลาดต่อไป

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
กุมภาพันธ์ 2568

สารบัญ

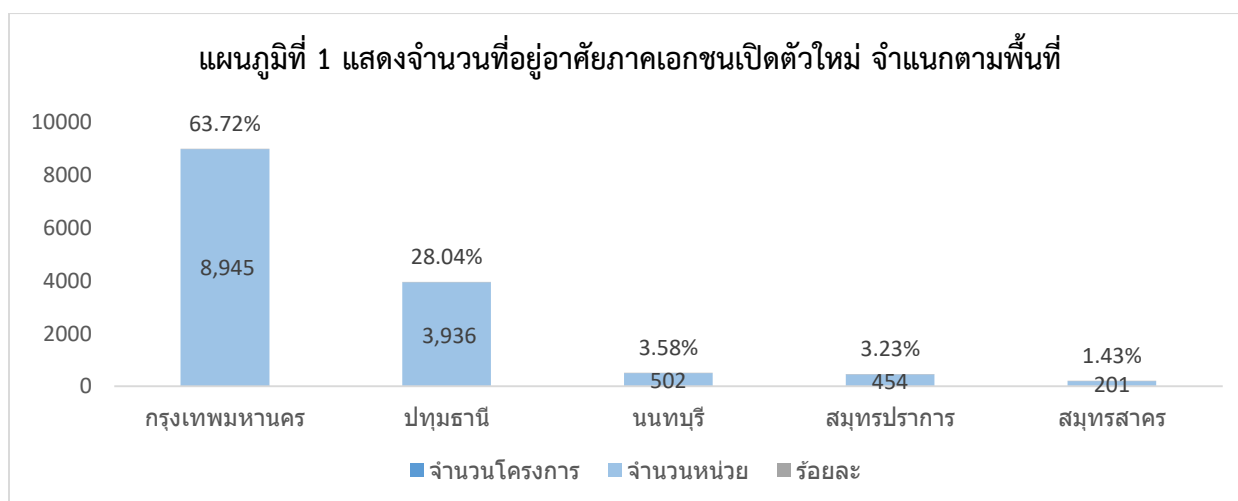
1. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่	1
2. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและพื้นที่	1
3. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามระดับราคาและพื้นที่	1
4. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา	1
5. บทวิเคราะห์จากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางปี 2568.....	1

1. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2567 ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล จำนวนทั้งสิ้น 62 โครงการ 14,038 หน่วย เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 คิดเป็นร้อยละ 13.94 (12,321 หน่วย) และในไตรมาส 4 ปี 2567 พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 45 โครงการ 8,945 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.72 จากจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมาคือ ปทุมธานี จำนวน 8 โครงการ 3,936 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.04 ลำดับ 3 นนทบุรี จำนวน 4 โครงการ 502 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.58 ลำดับ 4 สมุทรปราการ จำนวน 4 โครงการ 454 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.23 ลำดับ 5 สมุทรสาคร จำนวน 1 โครงการ 201 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.43

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	45	8,945	63.72
ปทุมธานี	8	3,936	28.04
นนทบุรี	4	502	3.58
สมุทรปราการ	4	454	3.23
สมุทรสาคร	1	201	1.43
ทั้งหมด	62	14,038	100

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

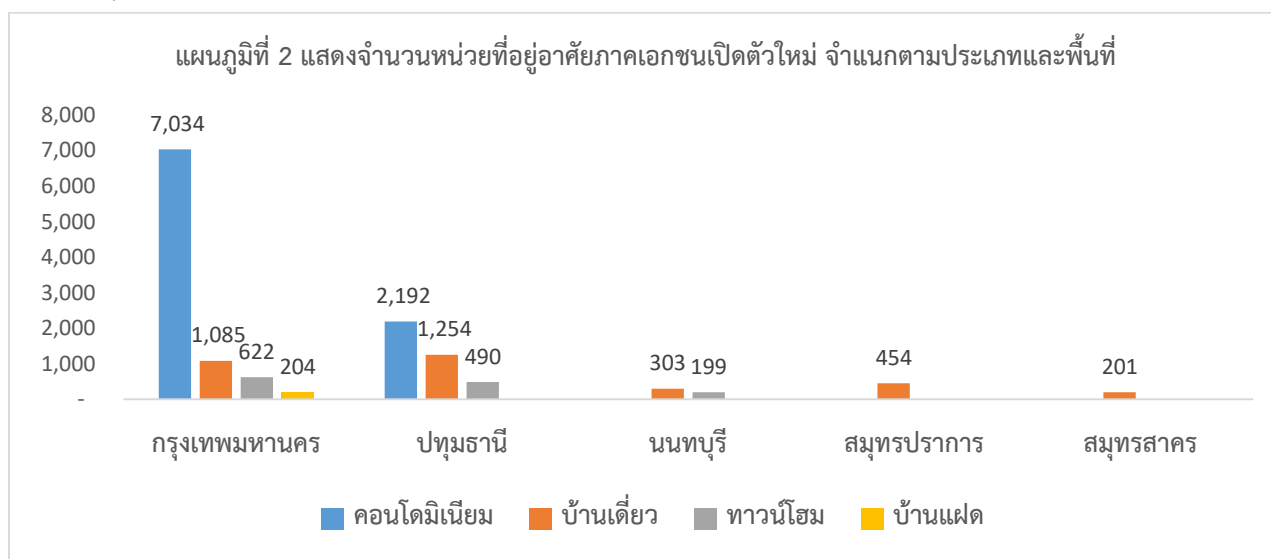
ที่มา: <https://thinkofliving.com>

2. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและพื้นที่

ไตรมาส 4 ปี 2567 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 9,226 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 65.72 รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว จำนวน 3,297 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.49 ประเภททาวน์โฮม จำนวน 1,311 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.34 และประเภทบ้านแฝด จำนวน 204 หน่วย หรือร้อยละ 1.45 ตามลำดับ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ประเภทคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ประเภทบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ปทุมธานี ประเภททาวน์โฮม ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และประเภทบ้านแฝด ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จังหวัด	คอนโดมิเนียม	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	บ้านแฝด	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	7,034	1,085	622	204	8,945
ปทุมธานี	2,192	1,254	490	-	3,936
นนทบุรี	-	303	199	-	502
สมุทรปราการ	-	454	-	-	454
สมุทรสาคร	-	201	-	-	201
ทั้งหมด	9,226	3,297	1,311	204	14,038
ร้อยละ	65.72	23.49	9.34	1.45	100

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

3. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามระดับราคาและพื้นที่

เมื่อพิจารณาตามพื้นที่และระดับราคา พบว่า จากจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 14,038 หน่วย ที่อยู่อาศัยในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด คือ 9,886 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.42 รองลงมา คือ ช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,384 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.86 ลำดับ 3 ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 1,374 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.79 ลำดับ 4 ช่วงระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,163 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.28 และลำดับสุดท้าย ช่วงระดับราคา 7.01-9.00 ล้านบาท มีจำนวน 231 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.65 ซึ่งที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร รองลงมา ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ตามลำดับ

จังหวัด	1.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-9.00 ลบ.	9.01 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	6,745	822	257	-	1,121	8,945
ปทุมธานี	2,942	361	380	231	22	3,936
นนทบุรี	199	-	169	-	134	502
สมุทรปราการ	-	-	357	-	97	454
สมุทรสาคร	-	201	-	-	-	201
ทั้งหมด	9,886	1,384	1,163	231	1,374	14,038
ร้อยละ	70.42	9.86	8.28	1.65	9.79	100

4. จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วยจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ โดยจำแนกตามประเภทและระดับราคา จากจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 14,038 หน่วย พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเปิดตัวมากที่สุด จำนวน 9,226 หน่วย อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท จำนวน 8,937 หน่วย รองลงมา คือ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 3,297 หน่วย อยู่ในช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 1,233 หน่วย ลำดับ 3 ทาวน์โฮม จำนวน 1,311 หน่วย อยู่ในช่วงราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 689 หน่วย และลำดับ 4 บ้านแฝด จำนวน 204 หน่วย อยู่ในช่วงระดับราคา 5.01 – 7.00 ล้านบาท จำนวน 158 หน่วย

ประเภท	1.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-9.00 ลบ.	9.01 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
คอนโดมิเนียม	8,937	289	-	-	-	9,226
บ้านเดี่ยว	260	568	1,005	231	1,233	3,297
ทาวน์โฮม	689	527	-	-	95	1,311
บ้านแฝด	-	-	158	-	46	204
ทั้งหมด	9,886	1,384	1,163	231	1,374	14,038
ร้อยละ	70.42	9.86	8.28	1.65	9.79	100

สรุปได้ว่า โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 4 มีการเปิดตัว เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 13.94 (12,321 หน่วย) (QoQ) ประเภทที่อยู่อาศัยเปิดขายส่วนใหญ่ คือ คอนโดมิเนียม คืออยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท จำนวน 8,937 หน่วย อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด รองลงมา ประเภทบ้านเดี่ยว ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 1,223 หน่วย อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่า ประเภทคอนโดมิเนียม ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้

สำหรับแนวโน้มสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ตลอดปี 2568 พบว่า วิกฤตอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ตกต่ำสุดในรอบ 10 ปี และยังคงลากยาวมาถึงปี 2568 ผู้ประกอบการต้องปรับตัว และเตรียมรับมือกับผลจากสถานการณ์ที่จะเกิดขึ้นทั้งเศรษฐกิจภายในประเทศและทั่วโลกผันผวน ปัญหาใหญ่ที่ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์เห็นตรงกันคือ “ขายได้แต่โอนไม่ได้” สะท้อนจากสถาบันการเงินเข้มงวดสินเชื่อและยังคงเข้มงวดต่อไป ขณะที่ภาคเอกชนนัดรวมตัวเข้าพบแพทองธาร ชินวัตร นายกรัฐมนตรี ภายในเดือนมกราคม 2568 เพื่อขอการสนับสนุนการกระตุ้นฟื้นฟูธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยอย่างเร่งด่วน ในปี 2568 มีแนวโน้มจะเป็นปีที่ยากลำบากสำหรับภาคเอกชนที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2568 ยังคงประหม่นยาก โดยมีมาตรการต่าง ๆ ที่รัฐบาลกำลังคิกออฟ เช่น แจกเงิน 10,000 สำหรับผู้สูงอายุ โครงการ Easy E-Receipt ลดหย่อนภาษีได้สูงสุด 50,000 บาท มาตรการแก้หนี้ “คุณสู้ เราช่วย” และมาตรการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โดยตรง คือ โครงการบ้านเพื่อคนไทย ไม่มีเงินดาวน์ ผ่อนเดือนละ 4,000 บาท ครบ 30 ปี ได้สิทธิ์เช่ายาว 99 ปี ถือว่าเป็นมาตรการที่ดีอย่างไรก็ตามบางมาตรการอาจต้องใช้เวลาและบางมาตรการอาจจะต้องมีมาตรการอื่นมาสนับสนุนร่วมกัน และมีโอกาส พื้นที่ขึ้นเพียงเล็กน้อย และคาดว่าในปี 2568 ราคาที่อยู่อาศัยจะปรับขึ้นได้เพียง 2-3% เท่านั้น แต่ทั้งนี้จะต้องขึ้นอยู่กับราคาที่ดินในแต่ละทำเล และเชื่อว่าผู้ประกอบการจะขายในราคาเดิมเพื่อระบายสต็อกเก่าก่อน อีกทั้งราคาวัสดุก่อสร้างยังไม่มีแนวโน้มที่จะปรับขึ้น และมองว่าผู้ประกอบการอาจยังขายในราคาเดิมหรือในราคาที่อยู่บนต้นทุนเดิมเพื่อสร้างความน่าสนใจ และให้ปิดการขายได้เร็วขึ้น โดยเฉพาะในโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ เพราะทิศทางการขยายตัวทางเศรษฐกิจรวมไปถึงปัจจัยลบในระดับประเทศ ระดับภูมิภาค และส่วนอื่น ๆ ของโลกยังมีทิศทางที่จะสร้างผลกระทบในเชิงลบให้กับภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย เชื่อว่าจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยว แรงกดดันจากนโยบายใหม่ของสหรัฐอเมริกาที่มีโอกาสทำให้การลงทุนจากต่างประเทศรวมไปถึงการเข้ามาของชาวต่างชาติในไทยเพิ่มขึ้น จะช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2568 นี้ฟื้นตัวดีขึ้น แม้จะไม่ชัดเจนเพราะยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่ และมีแนวโน้มที่จะมากขึ้น หากการขยายตัวของเศรษฐกิจดีขึ้นรวมถึงนโยบายการปรับหนี้ครัวเรือนของรัฐบาลได้ผล สัดส่วนของหนี้ครัวเรือนในประเทศไทยจะลดลง ช่วยลดแรงกดดันในการพิจารณาสินเชื่อธนาคารได้มากขึ้น

5. บทวิเคราะห์จากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางปี 2568

นายอิสระ บุญยัง ประธานคณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบและก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย ให้ความเห็นว่า ปี 2568 มีแนวโน้มจะเป็นปีที่ยากลำบาก ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นส่วนหนึ่งที่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ เพราะเกี่ยวเนื่องกับหลายธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และเพื่อให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้ขับเคลื่อนอย่างต่อเนื่อง ประมาณกลางเดือนมกราคม 2568 ทั้ง 7 องค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย คณะกรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ออกแบบ และก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน สมาคมการขายและการตลาดอสังหาริมทรัพย์ สมาคมนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ไทย จะทำหนังสือถึง นายกรัฐมนตรี แพทองธาร ชินวัตร และ นายพิชัย ชุณหวชิร รองนายกรัฐมนตรี และ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง รวมถึงกระทรวงมหาดไทย เพื่อขอให้พิจารณามาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ และต่ออายุมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่หมดอายุออกไปอีก และยกเลิกมาตรการที่เป็นอุปสรรค เช่น LTV

สถานการณ์เศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว ต้นทุนต่าง ๆ ที่เกิดจากปัจจัยภายในและภายนอกไม่ลดลง ควรต้องมี มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เช่น มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองมีความ จำเป็นหากได้เข้าพบนายกรัฐมนตรีจะมีข้อเสนอ 4 ข้อ ดังนี้

1. ขยายอายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง เหลือ 0.01% ออกไปก่อน
2. สนับสนุนดอกเบี้ยต่ำ ขอสินเชื่อง่ายขึ้นสำหรับคนที่พร้อม
3. ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2568 ลง 50% จนกว่าเศรษฐกิจจะฟื้นตัวดี
4. ลดขนาดที่ดินจัดสรรให้ประชาชนมีโอกาสอยู่ในเมือง

นอกจากนี้ยังมีมาตรการอื่น อย่างเช่น รับสร้างบ้านลดหย่อนภาษีล้านละหมื่น มาตรการยังไม่หมดอายุ ตลอดจนการแก้กฎหมายอาคารชุดต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ 75% ขณะการเช่าที่ดิน 99 ปี รัฐบาลมีนโยบาย โครงการบ้านเพื่อคนไทยใช้ “กฎหมายทรัพย์สินสิทธิ์” ที่ดำเนินการอยู่แล้ว สำหรับมาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) หรืออัตราส่วนที่ธนาคารสามารถให้สินเชื่อได้ เมื่อเทียบกับราคาบ้านที่ซื้อ ข้อนี้จะเสนอต่อธนาคาร แห่งประเทศไทยอีกครั้ง เพื่อพิจารณาทบทวนหรือยกเลิกชั่วคราว เพื่อให้ผู้ที่มีความจำเป็นซื้อบ้านหลังที่สองอยู่ใกล้ แหล่งงานสามารถกู้ได้เต็ม 100% เท่ากับบ้านหลังแรก

นายอริป พีชานนท์ นายกิตติมศักดิ์สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร วิเคราะห์ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ ยังมีปัจจัยเสี่ยง ส่วนมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ต้องมีความต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยาย อายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง ที่หวังว่าจะได้ต่ออายุออกไป หากไม่ดำเนินการต่อเชื่อว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะโคม่ามากกว่าปี 2567 ที่ผ่านมา

นายสุนทร สถาพร นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร กล่าวว่า สมาคมมีแผนเสนอต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเพื่อให้เกิดความต่อเนื่อง ทั้งนี้ มองว่าอสังหาริมทรัพย์ปี 2567 ที่ผ่านมามีมูลค่าต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี และหวังว่าปี 2568 จะเริ่มฟื้นตัวได้ และคาดว่าปี 2569 น่าจะฟื้นตัวกลับมาขึ้นได้ตามปกติจากอานิสงส์มาตรการรัฐบาลที่อัดฉีดทั้งโครงการแก้ไขหนี้ คุณสู้ เราช่วย มาตรการสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำจาก ธอส. วงเงิน 1.2 แสนล้านบาทรวมถึงมาตรการใหม่ ๆ ที่จะออกมา ซึ่งจะช่วยให้ประชาชนและธุรกิจเอสเอ็มอีลดภาระหนี้ลง และสามารถกลับมาขอสินเชื่อใหม่ และสิ่งที่มองว่าจำเป็นและควรผลักดันต่อเนื่องคือ การลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลง 50% เนื่องจากเศรษฐกิจชะลอตัวหากเรียกเก็บเต็ม 100% จะกระทบกับประชาชนและเกิดการค้างชำระภาษีตามมา

นายพรนริศ ขวนไชยสิทธิ์ นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย กล่าวว่า สมาคมเสนอขยายอายุลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองต่อเนื่อง รวมถึงอยากให้ธนาคารแห่งประเทศไทย (แบงก์ชาติ) ผ่อนปรนมาตรการ LTV ให้คนที่มีความจำเป็นซื้อที่อยู่อาศัยหลังที่สองใกล้แหล่งงาน สถานศึกษาบุตรหลาน ให้สามารถกู้ได้ 100% เหมือนบ้านหลังแรก

นายประเสริฐ แต่ดุษฎีสาริต นายกสมาคมอาคารชุดไทย กล่าวว่า สมาคมเตรียมเสนอมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ต่อรัฐบาลซึ่งประกอบด้วย ต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน และจดจำนอง, สถาบันการเงินสนับสนุนสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ และปล่อยสินเชื่อตามข้อเท็จจริง รวมถึงเสนอประธานคณะกรรมการแบงก์ชาติคนใหม่ และผู้ว่าแบงก์ชาติพิจารณาทบทวนหรือยกเลิก LTV ชั่วคราว เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อให้เกิดการหมุนเวียนกลับมาได้ “แนวโน้มในปี 2568 คาดว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์จะเริ่มฟื้นตัว โดยยอดขายอาจเพิ่มขึ้น 5-10% จากปีนี้ แต่ยังต่ำกว่าปีก่อนหน้า และยังมีเผชิญความท้าทาย โดยเฉพาะดีมานด์ในประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ขณะที่ดีมานด์ต่างชาติยังคงเข้ามาประคับประคองตลาด โดยเฉพาะในเมืองท่องเที่ยวอย่างภูเก็ต ชลบุรี เชียงใหม่ และกรุงเทพมหานคร ปัญหาสำคัญ คือ ดอกเบี้ยที่ยังสูง และนโยบาย LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งส่งผลกระทบต่อดีมานด์ในประเทศ ทำให้คนไทย โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ระดับกลางล่าง ไม่มีโอกาสซื้อบ้านเป็นของตนเอง

นายอุทัย อุทัยแสงสุข กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แอสเสอรี่ วิเคราะห์ว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2568 ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ หากจีดีพีขยายตัว 3% จะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อในประเทศ ทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวดีขึ้น นอกจากนี้ต้องรอดูว่าภาคการท่องเที่ยวไทย จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวมาเยือนได้ 40 ล้านคนตามเป้าหมายหรือไม่ รวมทั้งภาคการส่งออก หลังมีนโยบายของ โดนัลด์ ทรัมป์ จะส่งผลดีหรือไม่ต่อการส่งออกของไทย ขณะที่การท่องเที่ยวและส่งออกเป็นเครื่องยนต์หลักในการกระตุ้นเศรษฐกิจประเทศหากขยายตัวได้ดีอาจจะทำให้จีดีพีเติบโตมากกว่า 3% และส่งผลดีต่อเนื่องถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญต้องรอดูนโยบายรัฐบาลที่เข้ามาช่วยแก้ปัญหาหนี้ครัวเรือน

นายวิฑูการ จันทวิมล รองกรรมการผู้อำนวยการ สายงานกลยุทธ์องค์กรและการสร้างสรรค์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) กล่าวว่า การดำเนินธุรกิจในปี 2568 ผู้ประกอบการเผชิญความท้าทายไม่ต่างจากปี 2567 ดังนั้นต้องระมัดระวังการลงทุน “ไม่ประมาท” ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบต่อตลาดที่สำคัญยังคงเป็นเรื่องกำลังซื้อในประเทศที่อ่อนแอ อีกปัจจัยสำคัญที่ต้องจับตามอง คือ นโยบายประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ของสหรัฐ ที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก รวมทั้งประเทศไทย

นางสาวเกษรา ัญญลักษณ์ภาคย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ คาดการณ์ว่า สภาพเศรษฐกิจในปี 2568 ยังคงมีปัจจัยลบที่มีความผันผวนสูงทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน โดยเฉพาะยอดการปฏิเสธสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากสถาบันการเงินกังวลปัญหาหนี้เสีย ขณะที่รายได้ของประชาชนไม่ได้เพิ่มขึ้นมากตามราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้บริโภครุ่นใหม่ หันมาเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อมากขึ้น

นายขจรศิษฐ์ สິงสรรเสริญ ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ไซมิส แอสเสท กล่าวว่า ในปี 2568 ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะยังไม่ฟื้นตัว เป็นผลมาจากปัญหาขอสินเชื่อไม่ผ่าน โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นปัญหาจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูง ทำให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ทำให้ยอดปฏิเสธสินเชื่อยังคงสูง ดังนั้น ตั้งแต่ปี 2568-2570 บริษัทจะลดการลงทุนซื้อที่ดินมาพัฒนาโครงการใหม่ เน้นพัฒนาโครงการจากที่ดินที่มีอยู่ ล่าสุดได้เปิดตัวโปรแกรมการลงทุนในรูปแบบของ “Investment Program” เพื่อเพิ่มโอกาสในการขาย เน้นให้บริการลูกค้าที่ต้องการสร้างรายได้แบบ Passive Income เจาะลูกค้าคนไทย และต่างชาติ

นายกรมเชษฐ วิพันธ์พงษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท แอสเซทไวส์ กล่าวว่า แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในตอนนี้ถ้ามองในแง่บวกคิดว่ามีโอกาสดี เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยน่าจะปรับลดลงในอนาคต ซึ่งจะช่วยกระตุ้นความสามารถในการซื้อของผู้บริโภค อีกทั้งซัพพลายในตลาดที่หายไป และต้นทุนค่าก่อสร้างยังไม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นมาก เพราะราคาน้ำมันซึ่งเป็นต้นทุนหลักยังคงทรงตัว ต้นทุนวัสดุก่อสร้างจึงไม่ได้เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคยังมีโอกาสซื้อในราคาที่ไม่สูงเกินไป ภาวะหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงยังเป็นปัจจัยที่กดดันกำลังซื้อของประชาชน หากอัตราดอกเบี้ยลดลงจริงในอนาคต ก็อาจช่วยบรรเทาภาระในส่วนนี้ได้ นอกจากนี้ หากรัฐบาลมีมาตรการปรับโครงสร้างหนี้ครัวเรือนและกระตุ้นเศรษฐกิจเพื่อเพิ่มรายได้ให้ประชาชน จะช่วยสร้างแรงขับเคลื่อนที่สำคัญ ทั้งในด้านการจับจ่ายใช้สอยและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง บ้านเป็นหนึ่งในปัจจัย 4 ที่สำคัญของชีวิต แต่ก็ไม่ควรเร่งรีบซื้อเพราะจะทำให้กลายเป็นภาระ แต่หากมีความพร้อม บ้านถือเป็นรากฐานของความมั่นคงในชีวิต การตัดสินใจซื้อบ้านจึงควรอยู่บนพื้นฐานของความพร้อมและความจำเป็นในชีวิต

ดร.ประทีป ตั้งมติธรรม ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ศุภาลัย กล่าวว่า ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปีนี้เป็นจนถึงปีหน้า มองว่าสถานการณ์จะดีขึ้น จากการเบิกจ่ายงบประมาณรัฐ เกิดนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ อีกทั้งดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มอยู่ในช่วงขาลง จะทำให้หนี้คนที่จะมีผ่อนค้างวดสบายขึ้น สถานการณ์หนี้ครัวเรือนที่มี

อยู่มากอาจผ่อนคลายนลง เพราะดอกเบี้ยน้อยลง ธนาคารลดต้นทุน เพิ่มวงเงินสำหรับกู้ซื้อบ้านง่ายขึ้น เศรษฐกิจจะเติบโตอย่างแน่นอน

นายภูมิพัฒน์ สيناเจริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท พราว เรียล เอสเตท วิเคราะห์ว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์เมื่อปี 2567 มีความน่าสนใจในหลายแง่มุม หากดูผลกำไร พบว่า หลายบริษัทมีกำไรในระดับที่สูง บางแห่งแตะถึง 3,000-4,000 ล้านบาท แม้ว่าจะไม่ได้ถึงเป้าหมายยอดขายที่ตั้งไว้ ซึ่งอาจหมายถึงความเหนื่อยยากในการทำธุรกิจ แต่ไม่ได้สะท้อนว่าตลาดอยู่ในสถานการณ์ที่เลวร้ายมากจนเกินไป ในทางกลับกันตัวเลขหนี้เสีย (NPL) ของภาคอสังหาริมทรัพย์พุ่งสูงขึ้นแตะ 3.7% ซึ่งเป็นระดับที่สูงที่สุดในรอบหลายปี จากปี 2566 เพียง 3% เท่านั้น ส่งผลให้ธนาคารระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลต่อภาพรวมของตลาดสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงถึง 11% ในปี 2567 โดยในไตรมาส 3/2567 การปล่อยสินเชื่อลดลงประมาณ 1% แม้สภาพตลาดจะเผชิญความยากลำบากจากการปล่อยสินเชื่อ แต่ยังคงมีกลุ่มลูกค้าที่สามารถซื้อได้ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ที่มีความพร้อมทางการเงินในขณะเดียวกัน มาตรการ LTV ส่งผลให้กลุ่มนักเก็งกำไรเกือบทั้งหมดหายไปจากตลาด แต่ตัวเลขยอดขาย (Presale) ในหลายโครงการยังดำเนินไปได้ดี เฉลี่ยประมาณ 70% ของยอดขายทั้งหมดในแต่ละโครงการ ในปี 2568 คาดว่าปัจจัยสำคัญที่ทำให้ตลาดดูมีเสถียรภาพแม้จะชะลอตัว คือ Supply ที่ลดลงอย่างมาก การเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงประมาณ 40% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งการลดลงของอุปทาน หรือ Supply ขณะที่ยังมีอุปสงค์จากฝั่งผู้บริโภค จะช่วยสร้างสมดุลให้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์เมื่อช่วงที่มีความต้องการลดลง

นายอุทัย อุทัยแสงสุข กรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท แอสเสอรี่ กล่าวว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตตามการขยายตัวของจีดีพีซึ่งคาดการณ์ว่าอาจเติบโตได้ถึง 3% หรือมากกว่านั้น โดยได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก อย่างไรก็ตาม ประเทศไทยจำเป็นต้องรักษาความสามารถในภาคอุตสาหกรรมเหล่านี้เพื่อสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจ ปัจจัยสำคัญที่ยังคงเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ คือ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้านในช่วงราคาประมาณ 3-4 ล้านบาท หลายคนไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ และยังทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า หากปัญหาหนี้ครัวเรือนได้รับการแก้ไข จะช่วยเพิ่มความสามารถในการใช้จ่ายของผู้บริโภค และส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

นายสุรเชษฐ กองชีพ หัวหน้าฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษา คูชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ ประเทศไทย ประเมินว่าภาคเอกชนอาจยังคงมีการลงทุนต่อเนื่อง เพียงแต่เป็นการลงทุนในจังหวัดที่น่าสนใจ และมีกำลังซื้ออยู่แล้ว ไม่ได้กระจายการลงทุนไปในส่วนอื่น ๆ หรือในพื้นที่ใหม่ ๆ การท่องเที่ยวกลับมาดีขึ้นกว่าก่อนหน้านี้แบบชัดเจน ในปี 2567 ที่ผ่านมามีนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทยประมาณ 35 ล้านคน ปี 2568 คาดว่าจะถึง 40 ล้านคนหรือมากกว่านั้น เพราะหลายกิจกรรมที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลาในประเทศไทยในปีที่ผ่านมามีการเผยแพร่ออกไปหลายประเทศและได้รับความสนใจมาก จึงคาดว่าปีนี้จะมีย่านักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าประเทศไทยมากขึ้น

เพียงรูปแบบการทองเที่ยวอาจจะไม่เหมือนช่วงก่อนปี 2563 อาจจะมีการใช้จ่ายเงินลดลง เน้นการทองเที่ยวด้วยตนเอง อาจจะไม่ไ้ประหยัดมาก แต่เน้นที่ประสบการณ์ใหม่ ๆ มากขึ้น ธุรกิจการทองเที่ยวในปี 2568 จะยังมีการขยายตัวที่ดี ต่อเนื่องแน่นอน และการลงทุนจากต่างประเทศในปีที่ผ่านมาเริ่มมากขึ้นจากช่วงหลายปีก่อนหน้านี้ และคาดว่าจะมากขึ้น ในปี 2568 เพราะเรื่องของประธานาธิบดีคนใหม่ของสหรัฐอเมริกาและนโยบายที่คาดว่าจะมีผลแน่นอนในปี 2568 ส่งผลให้การลงทุนในหลายประเทศต้องมีการเปลี่ยนแปลง โรงงานผลิตสินค้าบางอย่างจำเป็นต้องหาฐานการผลิตใหม่ ซึ่งประเทศไทยก็เป็นหนึ่งในประเทศเป้าหมายที่มีกลุ่มของนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น เพียงแต่ไม่ใช่ประเทศเป้าหมายอันดับต้น ๆ เท่านั้น ซึ่งการเคลื่อนไหวนี้เห็นได้ชัดเจนตั้งแต่ปี 2567

จากบทวิเคราะห์จากผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ในทิศทางปี 2568 กล่าวสรุปได้ว่า ผู้เชี่ยวชาญแต่ละท่าน มีความคิดเห็นไม่ต่างกันในทิศทางด้านอสังหาริมทรัพย์ในปี 2568 เห็นควรมีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ อย่างต่อเนื่อง ในการขยายอายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง เหลือ 0.01% ออกไปก่อน สนับสนุน ดอกเบี้ยต่ำ ขอสินเชื่อง่ายขึ้นสำหรับคนที่พร้อม ลดภาระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2568 ลง 50% จนกว่าเศรษฐกิจ จะฟื้นตัวดี ลดขนาดที่ดินจัดสรรให้ประชาชนมีโอกาสมือถือในเมือง มาตรการ LTV (Loan to Value Ratio) หรือ อัตราส่วนที่ธนาคารสามารถให้สินเชื่อได้ เพื่อพิจารณาทบทวนหรือยกเลิกชั่วคราว เพื่อให้ผู้ที่มีความจำเป็นซื้อบ้านหลัง ที่สองอยู่ใกล้แหล่งงานสามารถกู้ได้เต็ม 100% ในด้านสภาพเศรษฐกิจในปี 2568 ยังคงมีปัจจัยลบที่มีความผันผวนสูง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจน โดยเฉพาะยอดการปฏิเสธ สินเชื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากสถาบันการเงินกังวลปัญหาหนี้เสีย ขณะที่รายได้ของประชาชนไม่ได้เพิ่มขึ้นมาก ตามราคาที่อยู่อาศัยที่เพิ่มสูงขึ้น ทำให้ผู้บริโภครุ่นใหม่ หันมาเลือกเช่าที่อยู่อาศัยแทนการซื้อมากขึ้น และคาดว่าตลาด อสังหาริมทรัพย์ยังคงมีแนวโน้มเติบโตตามการขยายตัวของจีดีพีซึ่งคาดการณ์ว่าอาจเติบโตได้ถึง 3% หรือมากกว่านั้น โดยได้รับแรงหนุนจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ปัจจัยสำคัญที่ยังคงเป็นอุปสรรคต่อการเติบโต ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ คือ ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้บริโภคที่ต้องการซื้อบ้าน ในช่วงราคาประมาณ 3-4 ล้านบาท หลายคนไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ และยังทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า หากปัญหาหนี้ครัวเรือนได้รับการแก้ไข จะช่วยเพิ่มความสามารถในการใช้จ่ายของผู้บริโภค และส่งผลดีต่อตลาด อสังหาริมทรัพย์โดยรวม อีกปัจจัยสำคัญที่ต้องจับตามองคือ นโยบายประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ของสหรัฐ ที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก รวมทั้งประเทศไทย และคาดว่าจะมีผลแน่นอนในปี 2568 ส่งผลให้การลงทุนในหลาย ประเทศต้องมีการเปลี่ยนแปลง โรงงานผลิตสินค้าบางอย่างจำเป็นต้องหาฐานการผลิตใหม่ ซึ่งประเทศไทยก็เป็นหนึ่งใน ประเทศเป้าหมายที่มีกลุ่มของนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น เพียงแต่ไม่ใช่ประเทศเป้าหมาย อันดับต้น ๆ เท่านั้นซึ่งการเคลื่อนไหวนี้เห็นได้ชัดเจนตั้งแต่ปี 2567 จากแนวโน้มที่ผ่านมานักลงทุนย้ายฐานผลิตมายัง ประเทศไทยเพิ่มขึ้น ถือเป็นสัญญาณที่ดีต่ออสังหาริมทรัพย์ เพราะทำให้ดีมานด์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นตามไปด้วย (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์, 2568)