6 พฤศจิกายน 2567

**REIC ส่งสัญญาณไตรมาส 4 ปี 2567 โอกาสทองการซื้อบ้าน**

**หลังดัชนีราคาที่อยู่อาศัยปรับขึ้นทุกไตรมาส คาดการณ์ปี 2568 บ้านจัดสรร-ห้องชุด ปรับขึ้นราคา**

**ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) รายงานดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่และห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 พบทิศทางการปรับเพิ่มขึ้นตามต้นทุน ทำให้ค่าดัชนียังคงปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องนับจากปี 2566 โดยบ้านจัดสรรใหม่  
ที่อยู่ระหว่างรอการขาย มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ขณะที่ห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย มีค่าดัชนีเท่ากับ 159.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับ  
ช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ด้านดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐานขยับเพิ่มร้อยละ 3.9 สะท้อนแนวโน้มบ้านจัดสรรและห้องชุดใหม่ในปี 2568 มีราคาเพิ่มสูงขึ้น ธอส. แนะช่วงที่เหลือของปี 2567   
ถือเป็นโอกาสทองของคนซื้อบ้าน เพราะยังมีที่อยู่อาศัยในราคาต้นทุนเดิมให้เลือกซื้อ และยังได้สิทธิ์ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ในการลดค่าธรรมเนียมการโอน และค่าจดจำนอง รวมถึงสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำจาก ธอส. อีกด้วย**

**ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)** **ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)** รายงานสถานการณ์ตลาด  
ที่อยู่อาศัยในมิติด้านราคาประจำไตรมาส 3 ปี 2567 จากการติดตามการเปลี่ยนแปลงราคาเสนอขายที่อยู่อาศัย  
ทั้งประเภทโครงการบ้านจัดสรรใหม่ และห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย โดย REIC พบว่า ค่าดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่  
ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัว ขณะที่ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนที่สูงขึ้น เช่น ราคาที่ดิน การปรับขึ้นค่าแรงงานขั้นต่ำ รวมถึงราคาน้ำมัน ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่เปิดขายในปี 2566 - 2567 มีราคาสูงขึ้นตามต้นทุนดังกล่าว

เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในภาพรวม  
ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2567 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 130.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.8 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นติดต่อกัน 8 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2565   
แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 (QoQ) พบว่า ดัชนีราคาบ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -0.7 ซึ่งดัชนีลดลงเป็นครั้งแรกเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยบ้านจัดสรรในปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) มีแนวโน้มราคาลดลงมากกว่าบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ

ทั้งนี้ พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ ค่าดัชนีเท่ากับ 129.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ใน 3 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี   
และ สมุทรปราการ) มีค่าดัชนีเท่ากับ 129.2 ลดลงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY)   
และลดลงร้อยละ -2.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) การลดลงดังกล่าวเป็นผลมาจากมีจำนวนบ้านจัดสรร  
สร้างเสร็จเหลือขายอยู่ในพื้นที่ พบว่า ณ ครึ่งแรกของปี 2567 มีบ้านจัดสรรสร้างเสร็จเหลือขายจำนวนประมาณ

25,500 หน่วย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ระดับราคา 2.01 – 5.00 ล้านบาท และบ้านเดี่ยวระดับราคา 5.01 - 7.5 ล้านบาท มีสัดส่วนสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด ส่งผลให้เกิดปรับลดราคาขายลงสำหรับบ้านจัดสรร  
ในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ

สำหรับความเคลื่อนไหวด้านดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3   
ปี 2567 พบว่า มีค่าดัชนีเท่ากับ 159.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) โดยสังเกตได้ว่าดัชนีราคาห้องชุดใหม่ ที่อยู่ระหว่างการขาย ปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง 3 ไตรมาส เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างมาก  
ในพื้นที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

เมื่อแยกตามพื้นที่ พบว่า กรุงเทพฯ มีค่าดัชนีเท่ากับ 161.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ขณะที่ 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ   
และ นนทบุรี) มีค่าดัชนีเท่ากับ 148.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ)

ทั้งนี้ ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เป็นผลมาจากต้นทุนการพัฒนาโครงการเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงยังมีความต้องการห้องชุดอยู่ในบางพื้นที่ ส่งผลให้บางทำเลดัชนีราคาปรับเพิ่มขึ้นอย่างมาก   
โดยทำเลที่มีราคาห้องชุดใหม่ในกรุงเทพฯ ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่   
โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง โดยส่วนใหญ่เป็นห้องชุดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และทำเล 2 จังหวัดปริมณฑล (สมุทรปราการ และ นนทบุรี) ที่มีราคาห้องชุดใหม่ปรับเพิ่มขึ้นมากที่สุด เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ โซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ โดยห้องชุดที่ปรับราคาส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา   
2.01 – 3.00 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามผลสำรวจภาคสนามจาก REIC พบว่า ณ ครึ่งแรกของปี 2567 มีห้องชุดสร้างเสร็จเหลือขาย   
จำนวน 22,557 หน่วย และห้องชุดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีหน่วยที่สร้างเสร็จเหลือขายสูงสุด   
ส่งผลให้เกิดการแข่งขันทางการตลาดสำหรับห้องชุดในกลุ่มนี้เพื่อดึงดูดผู้ซื้อ

นอกจากนี้ จากการติดตามดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้าน ณ ไตรมาส 3 ปี 2567 พบว่า มีค่าเท่ากับ 139.4 โดยงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 หมวดวัสดุก่อสร้างโดยภาพรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 ขณะที่ค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการปรับเพิ่มขึ้นของราคาบ้านนับจากนี้เป็นต้นไป

ดังนั้น จากการรายงานดัชนีราคาที่อยู่อาศัย REIC สรุปได้ว่า **ราคาบ้านจัดสรร และราคาห้องชุด มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น ผู้ที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ทั้งบ้านจัดสรร และห้องชุด   
ควรตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567 นี้ เพราะเป็นช่วงเวลาที่ดีที่สุดที่ราคา  
ที่อยู่อาศัยจะขายในราคาต้นทุนเดิม ขณะเดียวกัน ผู้ที่ตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยภายในปีนี้ยังจะได้รับสิทธิ์ตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียม  
การจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อสัญญา นอกจากนี้ ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังมีโอกาสเลือกใช้ผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยอัตราดอกเบี้ยต่ำของ ธอส. ที่รองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่มอีกด้วย**

A qr code with a white background

Description automatically generated

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล โทรศัพท์ 0 2675 9675-6

ดาวน์โหลดรายละเอียดดัชนีราคาและดัชนีอื่นๆเพิ่มเติมได้ที่