18 พฤศจิกายน 2567

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 3 และทิศทางแนวโน้มปี 2567 -2568**

**นายกมลภพ วีระพละ กรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.)** เปิดเผยว่า ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย  
ทั่วประเทศ ไตรมาส 2 – 3 ปี 2567 ยังคงติดลบเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ถือว่าติดลบน้อยกว่าไตรมาส 1 ปี 2567 สะท้อนถึงตลาดที่อยู่อาศัยมีสัญญาณการฟื้นตัวขึ้น หลังจากได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะการลดค่าธรรมเนียมโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% ให้กับที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท จากเดิมไม่เกิน 3 ล้านบาทเท่านั้น จึงทำให้ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวันของปีก่อน

**การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด** ไตรมาส 3 ปี 2567 เมื่อรวมทุกระดับราคา อาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ปี 2567 มีจำนวนรวม 31,247 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ที่มีการโอนจำนวน 29,041 หน่วย แต่มีมูลค่า 79,284 ล้านบาท มูลค่าลดลงร้อยละ -1.7 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ที่มีมูลค่า 80,673 ล้านบาท

ทั้งนี้ อาคารชุดในกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มที่ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 29,883 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีจำนวน 27,391 หน่วย และมีมูลค่า 59,271 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีมูลค่า 55,933 ล้านบาท .แต่อาคารชุด ในกลุ่มราคามากกว่า 7.5 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับการสนับสนุนจากมาตรการฯ ในไตรมาส 3 ปี 2567 มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง โดยมีจำนวน 1,364 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งมีจำนวน 1,650 หน่วย และมีมูลค่า 20,013 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -19.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีมูลค่า 24,740 ล้านบาท

ส่วน**การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ** ไตรมาส 3 ปี 2567 เมื่อรวมทุกระดับราคา ที่อยู่อาศัยแนวราบในไตรมาส 3 ปี 2567 มีการโอนลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 59,381 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำวน 65,905 หน่วย และมีมูลค่า 173,968 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.0 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีมูลค่า 186,982 ล้านบาท

แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ขึ้นไป แม้ไม่ได้รับแรงสนับสนุนจากมาตรการฯ แต่ก็เป็น เพียงกลุ่มระดับราคาเดียวที่มีการโอนเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโดยมีจำนวน 1,715 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ที่มีจำนวน 1,625 หน่วย และมีมูลค่า 36,642 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ที่มีมูลค่า 34,392 ล้านบาท

**ภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภท (รวมอาคารชุด และที่อยู่อาศัยแนวราบ**) ไตรมาส 3 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีจำนวนหน่วย 90,628 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 94,946 หน่วย และมีมูลค่า 253,252 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 267,655 ล้านบาท

“มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% มีผลช่วยทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย  
ในไตรมาส 2 และ ไตรมาส 3 ติดลบน้อยลง โดยเห็นได้จากไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ติดลบร้อยละ -13.8 และร้อยละ -13.4 แต่ในไตรมาส 2 การโอนกรรมสิทธิ์ ติดลบน้อยลง โดยจำนวนหน่วยและมูลค่าติดลบร้อยละ -4.5 และร้อยละ -5.7 และในไตรมาส 3 การโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนหน่วยและมูลค่าติดลบร้อยละ -4.5 และมูลค่าลดลงร้อยละ -5.4”

**การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย สะสม 3 ไตรมาส ปี 2567 (ม.ค. – ก.ย.2567)** พบว่า เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 3 ปี 2567 โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภท (รวมอาคารชุด และที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวนหน่วยรวม 250,580 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 270,650 หน่วย และมีมูลค่า 705,389 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า 766,971 ล้านบาท โดยเป็นการลดลงของที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -12.8 มูลค่าลดลงร้อยละ -9.2 ลดลงทุกระดับราคา ยกเว้นกลุ่มระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6

แต่**การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด สะสม 3 ไตรมาส ปี 2567** มีจำนวนหน่วย 83,209 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 78,813 หน่วย แต่มีมูลค่า 212,753 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 224,533 ล้านบาท ทั้งนี้ จำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นมาจากการโอนอาคารชุดกลุ่มราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ที่มีจำนวน 64,524 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวน 58,238 หน่วย และมีมูลค่า 91,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 82,723 ล้านบาท แต่ในขณะที่ กลุ่มระดับราคามากกว่า 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง โดยมีจำนวน 18,685 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีจำนวน 20,575 หน่วย และมีมูลค่า 121,643 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 141,810 ล้านบาท

มีข้อสังเกตว่า**การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ สะสม 3 ไตรมาส ปี 2567** มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง มีสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 71 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งหมด และมีมูลค่าในสัดส่วนร้อยละ 52 ซึ่งเป็นผลมาจากราคาที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ราคาขายบ้านสร้างใหม่เพิ่มสูงขึ้น ขณะที่บ้านมือสองมีราคาที่ต่ำกว่าบ้านสร้างใหม่ในขนาดและทำเลเดียวกัน (ราคาเฉลี่ยของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ มีราคาอยู่ที่ 4.87 ล้านบาทต่อหน่วย ส่วนบ้านมือสองราคาเฉลี่ยของการโอนกรรมสิทธิ์ มีราคา 2.16 ล้านบาท) แต่สำหรับ “อาคารชุดสร้างใหม่” มีการโอนกรรมสิทธิ์ในสัดส่วนมากกว่า “อาคารชุดมือสอง” โดยมีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 54 ของจำนวนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด และมีมูลค่าในสัดส่วนร้อยละ 67

**การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ ไตรมาส 3 ปี 2567** พบว่า มีจำนวน 3,756 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกัน  
ของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 11.6 และมีมูลค่าการโอน 18,571 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติ 3 ไตรมาสแรกของปี 2567 มีจำนวน 11,036 หน่วย (มีสัดส่วนร้อยละ 13.3 ของจำนวน  
หน่วยโอนห้องชุดทั้งหมด) เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 3.1 แต่มีมูลค่าการโอน 51,458 ล้านบาท   
(มีสัดส่วนร้อยละ 24.2 ของมูลค่าการโอนห้องชุดทั้งหมด) ลดลงร้อยละ -1.5 โดยจีน และ รัสเซีย แม้จะมีสัดส่วน  
การโอนห้องชุดมากในอันดับต้น ๆ แต่มีจำนวนและมูลค่าลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่พม่า และไต้หวัน มีจำนวนหน่วย และมูลค่าเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

**การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศโดยคนไทย (ไม่นับรวมชาวต่างชาติ)** 3 ไตรมาสแรกของปี 2567   
มีจำนวนหน่วย 239,532 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 653,907 ล้านบาท   
ลดลงร้อยละ -8.5ซึ่งเมื่อแยกระดับราคาออกเป็น 2 กลุ่ม พบว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศโดยคนไทย ในกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 233,363 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 522,358 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.1ขณะที่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท พบว่า   
มีจำนวน 6,169 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีมูลค่า 131,550 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.7

**REIC คาดการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ปี 2567 ทั้งปี** จะมีจำนวนประมาณ 350,545 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4% แบ่งเป็น ที่อยู่อาศัยแนวราบ 243,088 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.0 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -15.4 ถึงร้อยละ 3.3 และอาคารชุด 107,456 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.6 ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทจำนวน 1,012,760 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.3 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบ จะมีมูลค่า 717,052 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.4 ด้านอาคารชุด จะมีมูลค่า 295,707 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.9

**สำหรับแนวโน้มปี 2568** คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 363,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -4.5 ถึงร้อยละ 12.3 ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยแนวราบ 254,520 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.7 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -1.4 ถึงร้อยละ 16.0 และอาคารชุด 109,080 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -11.6 ถึงร้อยละ 3.9 ส่วนมูลค่าคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทจำนวนประมาณ 1,043,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -8.6 ถึงร้อยละ 12.0 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบ จะมีมูลค่า 739,700 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -7.2 ถึงร้อยละ 13.8 ด้านอาคารชุด จะมีมูลค่า 303,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -12.7 ถึงร้อยละ 7.8

**สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ไตรมาส 3 ปี 2567** เป็นไปในทิศทางเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์  
ที่อยู่อาศัย โดยมีมูลค่า 154,168 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่า   
187,701 ล้านบาท ลดลงติดต่อกัน 4 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2566 ส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่   
3 ไตรมาสแรก ปี 2567 มีมูลค่า 419,812 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566   
ที่มีมูลค่า 500,874 ล้านบาท REIC จึงคาดว่าทั้งปี 2567 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ จะมีมูลค่า 600,812 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.4 และคาดการณ์ปี 2568 จะมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่   
ทั่วประเทศ มูลค่า 614,500 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3

**ผลสำรวจโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (ไม่รวมบ้านมือสอง) ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล จาการสำรวจ**พบว่า ในไตรมาส 3 ปี 2567 มีอุปทานที่**อยู่อาศัยที่เสนอขายรวมทั้งหมด (Total Supply)** 229,182 หน่วย   
มูลค่า 1,394,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 และร้อยละ 23.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยในจำนวนนี้ เป็น**ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply)** จำนวน 13,277 หน่วย มูลค่า 115,047 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -35.8 และร้อยละ -21.3 ตามลำดับ โดยมี**หน่วยขายได้ใหม่ (New Sales)** จำนวน 13,382 หน่วย มูลค่า 81,143 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -26.7% และร้อยละ -35.8 ตามลำดับ **หน่วยเหลือขาย (Remaining Supply)** มีจำนวนสูงถึง 215,800 หน่วย มูลค่า 1,313,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 และร้อยละ 27.3 ตามลำดับ โดยหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นทุกระดับราคา ยกเว้นราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท และราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท   
ที่หน่วยเหลือขายลดลง อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.9 ต่อเดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.8 ต่อเดือน ทำให้จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมดเพิ่มขึ้นจาก 32 เดือน เป็น 49 เดือน ส่วนภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล 3 ไตรมาสแรก ปี 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่   
(New Supply) สะสมจำนวน 46,901 หน่วย มูลค่า 363,292 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -27.6   
แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 โดยจำนวนหน่วยลดลงทุกประเภท ยกเว้น บ้านเดี่ยวที่มีการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ในขณะที่มูลค่าเปิดขายใหม่ก็ลดลงทุกประเภท ยกเว้นบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 และอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น  
ร้อยละ 14.3 โดยมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเปิดขายใหม่ในระดับราคาสูง ราคาขายเฉลี่ยที่อยู่อาศัยเสนอขายอยู่ในระดับราคา 7.75 ล้านบาทต่อหน่วย ในขณะที่ 9 เดือนแรกปี 2566 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่   
5.50 ล้านบาทต่อหน่วย ขณะที่จำนวนหน่วยขายได้ใหม่ (New Sales) สะสม 3 ไตรมาส ของปี 2567 มีจำนวน 44,231 หน่วย มูลค่า 257,294 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -20.9 และมูลค่าลดลงร้อยละ -12.1 โดยมีข้อสังเกตว่า  
กลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มียอดขายเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่วนที่อยู่อาศัยเหลือขาย  
ทุกสถานะของการก่อสร้างในพื้นที่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2567 ในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 7.50 ล้านบาท   
มีทิศทางลดลง ซึ่งเป็นผลจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง พิจารณาจากอัตราขยายตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ในไตรมาส 2 และ 3 ของปี 2567 ลดลงร้อยละ -0.1 ทั้งสองไตรมาส โดยอาคารชุด   
จำนวนหน่วยเหลือขายในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 7.50 ล้านบาท ในไตรมาส 2 และ 3 ของปี 2567 ลดลง (QoQ)   
ร้อยละ -0.5 และร้อยละ -0.7 ตามลำดับ

**คาดการณ์สถานการณ์ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2567 และแนวโน้มปี 2568** REIC คาดว่าปี 2567 ทั้งปี จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประมาณ 85,195 หน่วย ลดลง  
ร้อยละ -11.4 จากปี 2566 และมีมูลค่าประมาณ 528,396 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.4 ส่วนปี 2568 คาดว่าจะมี  
ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ประมาณ 89,655 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.2 จากปี 2567 และมีมูลค่าประมาณ 541,392 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 โดยมีสาเหตุจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและตลาดที่อยู่อาศัย

**ประเภทและระดับราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเหลือขาย (Inventory) ที่ควรระมัดระวังในการพัฒนา** REIC   
มีข้อสังเกตประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคาที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จเหลือขาย หรือที่เรียกว่า Inventory   
ที่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยควรระมัดระวังในการเพิ่มอุปทานกลุ่มเหล่านี้เข้าไปในตลาดจนทำให้ความเร็วในการขายลดลง ได้แก่

* อาคารชุด ควรระมัดระวัง ในกลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 9,265 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.6 ของอาคารชุดที่สร้างเสร็จเหลือขายทั้งหมด 26,794 หน่วย และกลุ่มระดับราคา   
  3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 4,277 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16
* ทาวน์เฮ้าส์ ควรระมัดระวังในกลุ่มราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 7,942 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.0 ของทาวน์เฮ้าส์ที่สร้างเสร็จเหลือขายทั้งหมด 16,561 หน่วย และกลุ่มระดับราคา   
  3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 5,338 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.2
* บ้านเดี่ยว ควรระมัดระวังในกลุ่มราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 2,559 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.7 ของบ้านเดี่ยวที่สร้างเสร็จเหลือขายทั้งหมด 7,815 หน่วย และระดับราคา 10.01 – 20 ล้านบาท   
  ซึ่งมีจำนวน 1,620 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.7
* บ้านแฝด ควรระมัดระวังในกลุ่มราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวน 2,418 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 50.8 ของบ้านแฝดที่สร้างเสร็จเหลือขายทั้งหมด 4,760 หน่วย และกลุ่มระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท   
  ซึ่งมีจำนวน 1,472 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.9

----------------------------------------------------------------------------------------------