



8 กันยายน 2569

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ได้จัดทำบทวิเคราะห์เรื่อง “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569” โดยรวบรวมข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายและพร้อมขายทั่วประเทศจากหลายแหล่ง ได้แก่ เว็บไซต์ประกาศขายอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองของสถาบันการเงินทั้งภาครัฐและเอกชน บริษัทบริหารสินทรัพย์ภาครัฐและเอกชน รวมถึงข้อมูลจากกรมบังคับคดี ซึ่งมีการนำมาประกาศขายผ่านเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง (www.taladnudbaan.com) และข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากกรมที่ดิน พบว่า

ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศในไตรมาส 2 ปี 2569 มีทิศทางขยายตัวทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ โดยอุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสม ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 24.9 (YoY) สะท้อนว่าโครงสร้างตลาดมีแนวโน้มเปลี่ยนไปสู่ราคาระดับกลางถึงบน โดยเฉพาะกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาทที่มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.4 (YoY) และมูลค่าประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.6 (YoY) ขณะที่กลุ่มราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทมีการประกาศขายสะสมลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า

ด้านภูมิภาค กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังเป็นตลาดหลัก โดยครองสัดส่วนอุปทานที่ประกาศขายสะสมสูงสุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะเดียวกันก็เป็นพื้นที่ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 (YoY) และ 29.4 (YoY) ตามลำดับ สะท้อนการเป็นศูนย์กลางตลาดที่อยู่อาศัยมือสองของประเทศ ส่วนภาคตะวันออกเป็นตลาดสำคัญรองลงมา ขณะที่ภาคกลางมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เติบโตสูงถึงร้อยละ 32.4 (YoY) แม้มีสัดส่วนตลาดไม่มาก

ด้านประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยวยังคงเป็นตลาดหลักที่มีสัดส่วนสูงสุดทั้งด้านอุปทานที่ประกาศขายสะสมและการโอนกรรมสิทธิ์ แต่อาคารชุดเป็นกลุ่มที่มีการเติบโตโดดเด่นที่สุด โดยจำนวนหน่วยประกาศขายสะสมเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 (YoY) และหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 (YoY) ในขณะที่ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝดมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ด้านระดับราคา อุปสงค์มีความแข็งแกร่งในกลุ่มราคา 1.51–5.00 ล้านบาท โดยเฉพาะระดับราคา 2.01–3.00 ล้านบาท ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์เติบโตสูงที่สุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะที่กลุ่มราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ยังเป็นฐานสำคัญด้านจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 34.8 ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ส่วนกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาท แม้จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -1.3 (YoY) แต่มูลค่ากลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (YoY)

โดยสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาส 2 ปี 2569 ขยายตัวทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ แต่การเติบโตมีลักษณะกระจุกตัวตามภูมิภาค ประเภท และระดับราคา โดยกรุงเทพฯ และปริมณฑลยังเป็นตลาดหลัก อาคารชุดมีการเติบโตโดดเด่น และกลุ่มราคา 1.51–5.00 ล้านบาทมีศักยภาพด้านอุปสงค์สูง ขณะที่อุปทานระดับราคาสูงเพิ่มขึ้นอย่างมาก

1. อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569

1.1 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามภูมิภาค
การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามภูมิภาค มีรายละเอียดดังนี้



กรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 94,587 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 48.3 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 673,655 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 71.6 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า

ภาคตะวันออก มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 22,489 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 11.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 66,814 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 7.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด โดยมูลค่ามีการเติบโตน้อยกว่าจำนวนหน่วย สะท้อนว่ามูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยลดลง

ภาคใต้ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 17,375 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.9 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 8.9 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 58,467 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 6.2 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด แม้จำนวนหน่วยจะมีการเติบโตลดลง แต่มูลค่ากลับมีการเติบโตเพิ่มขึ้น สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยที่ประกาศขายมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 28,908 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 14.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 57,202 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 6.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด โดยมูลค่ามีการเติบโตมากกว่าจำนวนหน่วย สะท้อนว่ามูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น

ภาคเหนือ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 19,938 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.7 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 10.2 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 51,476 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.7 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 5.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด

ภาคตะวันตก มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 7,353 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.2 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 3.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 23,064 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.3 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 2.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด

ภาคกลาง มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 5,291 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 2.7 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 10,539 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 1.1 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด แม้จำนวนหน่วยจะมีการเติบโตเพียงเล็กน้อย แต่มูลค่ากลับมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างมาก สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยที่ประกาศขายมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน

โดยสรุป กรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงเป็นตลาดหลักและเป็นปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตที่สำคัญที่สุด โดยครองสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า และยังมีการเติบโตทางด้านมูลค่าสูงสุดเมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนภาคเหนือและภาคตะวันตกมีการเติบโตลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า



ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามภาค

ภาค	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	85,546	46.3%	94,587	48.3%	10.6%	492,089	65.3%	673,655	71.6%	36.9%
ภาคตะวันออก	20,072	10.9%	22,489	11.5%	12.0%	64,601	8.6%	66,814	7.1%	3.4%
ภาคใต้	18,462	10.0%	17,375	8.9%	-5.9%	55,123	7.3%	58,467	6.2%	6.1%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	27,260	14.8%	28,908	14.8%	6.0%	48,192	6.4%	57,202	6.1%	18.7%
ภาคเหนือ	20,074	10.9%	19,938	10.2%	-0.7%	58,954	7.8%	51,476	5.5%	-12.7%
ภาคตะวันตก	8,095	4.4%	7,353	3.8%	-9.2%	25,440	3.4%	23,064	2.5%	-9.3%
ภาคกลาง	5,213	2.8%	5,291	2.7%	1.5%	9,178	1.2%	10,539	1.1%	14.8%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เมื่อการวิเคราะห์เจาะลึก 10 จังหวัดแรกที่มีการประกาศขายสะสมที่อยู่อาศัยมือสองสูงสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่า

จังหวัดที่มีการประกาศขายสะสมมากที่สุด คือ จังหวัดกรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 55,412 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.4 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 28.3 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 521,431 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 55.4 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนในด้านมูลค่าสูงที่สุดในตลาด และยังมีราคาประกาศขายเฉลี่ยต่อหน่วยสูงที่สุด อยู่ที่ 9.4 ล้านบาทต่อหน่วย เพิ่มขึ้นจาก 8.0 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

จังหวัดที่มีการเติบโตโดดเด่น คือ จังหวัดนครราชสีมา โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 4,464 หน่วย เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 59.7 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 13,657 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 91.1 (YoY) รองลงมาคือ จังหวัดระยอง มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 6,206 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 12,384 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.1 (YoY)

จังหวัดที่เริ่มมีการชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัด คือ จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 3,410 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.6 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 9,284 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -24.9 (YoY) รองลงมาคือ จังหวัดเชียงใหม่ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 5,091 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.3 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 24,187 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -25.1 (YoY)



ตารางที่ 2 จัดอันดับ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมสูงสุด เรียงตามมูลค่า

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY	ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	
		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	Q2/2569
1	กรุงเทพมหานคร	42,828	23.2%	55,412	28.3%	29.4%	343,602	45.6%	521,431	55.4%	51.8%	8.0	9.4
2	นนทบุรี	13,296	7.2%	13,764	7.0%	3.5%	50,562	6.7%	57,292	6.1%	13.3%	3.8	4.2
3	สมุทรปราการ	10,781	5.8%	9,517	4.9%	-11.7%	49,318	6.5%	48,564	5.2%	-1.5%	4.6	5.1
4	ชลบุรี	10,842	5.9%	10,739	5.5%	-1.0%	44,930	6.0%	41,519	4.4%	-7.6%	4.1	3.9
5	ปทุมธานี	12,601	6.8%	11,407	5.8%	-9.5%	29,817	4.0%	30,681	3.3%	2.9%	2.4	2.7
6	ภูเก็ต	2,188	1.2%	2,650	1.4%	21.1%	18,574	2.5%	24,656	2.6%	32.7%	8.5	9.3
7	เชียงใหม่	5,740	3.1%	5,091	2.6%	-11.3%	32,292	4.3%	24,187	2.6%	-25.1%	5.6	4.8
8	นครราชสีมา	2,795	1.5%	4,464	2.3%	59.7%	7,145	0.9%	13,657	1.5%	91.1%	2.6	3.1
9	ระยอง	4,433	2.4%	6,206	3.2%	40.0%	9,099	1.2%	12,384	1.3%	36.1%	2.1	2.0
10	สุราษฎร์ธานี	4,088	2.2%	3,410	1.7%	-16.6%	12,356	1.6%	9,284	1.0%	-24.9%	3.0	2.7
	จังหวัดอื่นๆ	75,130	40.7%	73,281	37.4%	-2.5%	155,883	20.7%	157,563	16.7%	1.1%	2.1	2.2
	รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%	4.1	4.8

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1.2 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 โดยจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย มีรายละเอียดดังนี้

บ้านเดี่ยว มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 83,269 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 42.5 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 487,479 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 51.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนสูงที่สุดในตลาดทั้งในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า

อาคารชุด มีการเติบโตโดดเด่นที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 49,199 หน่วย เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 25.2 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 285,129 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 67.8 (YoY)

ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 54,757 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.8 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 128,538 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 (YoY)

อาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 5,760 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 31,188 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 (YoY)

บ้านแฝด มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 2,956 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.5 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 8,883 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.9 (YoY)

โดยสรุป บ้านเดี่ยวยังคงเป็นตลาดหลักซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ส่วนอาคารชุดมีการเติบโตโดดเด่นที่สุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีมูลค่าเติบโตมากกว่าจำนวนหน่วยอย่างเห็นได้ชัด ในขณะที่บ้านแฝดเป็นประเภทเดียวที่มีการเติบโตทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง



ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
บ้านเดี่ยว	81,788	44.3%	83,269	42.5%	1.8%	424,787	56.4%	487,479	51.8%	14.8%
อาคารชุด	39,306	21.3%	49,199	25.1%	25.2%	169,941	22.6%	285,129	30.3%	67.8%
ทาวน์เฮ้าส์	55,176	29.9%	54,757	27.9%	-0.8%	119,488	15.9%	128,538	13.7%	7.6%
อาคารพาณิชย์	5,421	2.9%	5,760	2.9%	6.3%	30,120	4.0%	31,188	3.3%	3.5%
บ้านแฝด	3,031	1.6%	2,956	1.5%	-2.5%	9,242	1.2%	8,883	0.9%	-3.9%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

1.3 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามระดับราคา

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 โดยจำแนกตามระดับราคา มีรายละเอียดดังนี้

กลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 46,151 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.9 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 23.6 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดในตลาด และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 27,875 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.0 (YoY) สะท้อนถึงอุปทานในตลาดราคา ระดับล่างที่เริ่มลดลง หรืออาจขายออกได้เร็วขึ้น

กลุ่มระดับราคา 1.01 – 7.50 ล้านบาท มีการเติบโตของจำนวนหน่วยและมูลค่าที่เพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอทุกช่วงราคา โดยกลุ่มระดับราคาที่เติบโตอย่างโดดเด่นที่สุดคือกลุ่มระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 13,506 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 83,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6 (YoY)

กลุ่มระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท และมากกว่า 10 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตสูงที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 19.4 (YoY) และ 32.4 (YoY) ตามลำดับ และมีมูลค่าประกาศขายสะสม เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 (YoY) และ 39.6 (YoY) ตามลำดับ

โดยสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ โดยมูลค่าตลาดรวมเติบโตร้อยละ 24.9 (YoY) สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของจำนวนหน่วยที่เติบโตเพียงร้อยละ 6.1 (YoY) สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของโครงสร้างตลาดไปสู่สินค้าระดับราคาสูง โดยเฉพาะกลุ่มระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ซึ่งมีการเติบโตทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าสูงที่สุด ในขณะที่กลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาทกลับเติบโตลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า แสดงว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือสองไม่ได้เติบโตแบบกระจายตัวเท่า ๆ กัน แต่เป็นการเติบโตที่กระจุกตัวในกลุ่มราคา กลางถึงสูง โดยเฉพาะกลุ่มมากกว่า 10.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นเหตุผลหลักที่ทำให้มูลค่าตลาดโตเร็วกว่าจำนวนหน่วยอย่างมาก



ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
ไม่เกิน 1.00 ลบ.	51,194	27.7%	46,151	23.6%	-9.9%	29,972	4.0%	27,875	3.0%	-7.0%
1.01 - 1.50 ลบ.	28,729	15.6%	29,992	15.3%	4.4%	36,124	4.8%	37,853	4.0%	4.8%
1.51 - 2.00 ลบ.	23,648	12.8%	26,642	13.6%	12.7%	41,454	5.5%	46,726	5.0%	12.7%
2.01 - 3.00 ลบ.	28,166	15.2%	30,412	15.5%	8.0%	69,902	9.3%	75,387	8.0%	7.8%
3.01 - 5.00 ลบ.	23,688	12.8%	26,491	13.5%	11.8%	92,228	12.2%	103,511	11.0%	12.2%
5.01 - 7.50 ลบ.	11,586	6.3%	13,506	6.9%	16.6%	71,168	9.4%	83,007	8.8%	16.6%
7.51 - 10.00 ลบ.	5,408	2.9%	6,457	3.3%	19.4%	47,165	6.3%	56,408	6.0%	19.6%
มากกว่า 10.00 ลบ.	12,303	6.7%	16,290	8.3%	32.4%	365,565	48.5%	510,451	54.2%	39.6%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

1.4 อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามผู้ประกาศขาย

การวิเคราะห์อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2 ปี 2569 โดยจำแนกตามผู้ประกาศขาย มีรายละเอียดดังนี้

บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 70,542 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 666,071 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.1 (YoY) คิดเป็นร้อยละ 70.8 ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั้งหมด ซึ่งครองสัดส่วนเกินครึ่งหนึ่งของตลาด โดยมูลค่ามีการเติบโตมากกว่าจำนวนหน่วยอย่างชัดเจน สะท้อนว่ามูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้นมากและเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของการเติบโตด้านมูลค่าโดยรวมของตลาด

กรมบังคับคดี มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 61,646 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.1 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 113,129 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.1 (YoY)

บริษัทบริหารสินทรัพย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 22,846 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 63,416 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 (YoY)

ธนาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 13,432 หน่วย เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 122.9 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 50,069 ล้านบาท เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 86.5 (YoY) เป็นสัญญาณการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญที่สุดในโครงสร้างตลาด เพราะแม้สัดส่วนในตลาดจะไม่ได้มากเท่าผู้ประกาศขายอื่น แต่มีการเติบโตสูงมากที่สอดคล้องกัน

สถาบันการเงินเฉพาะกิจ มีจำนวนหน่วยประกาศขายสะสม 27,475 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 (YoY) และมีมูลค่าประกาศขายสะสม 48,533 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 (YoY)

โดยสรุป บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ยังคงเป็นตลาดหลักซึ่งครองสัดส่วนสูงสุดในด้านมูลค่า ส่วนธนาคารพาณิชย์ เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตโดดเด่นมากที่สุด ในขณะที่กรมบังคับคดีเป็นเพียงกลุ่มเดียวที่มีการเติบโตลดลงทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า



ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายสะสมทั่วประเทศ จำแนกตามผู้ประกาศขาย

ผู้ประกาศขาย	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
บุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์	68,774	37.2%	70,542	36.0%	2.6%	508,141	67.4%	666,071	70.8%	31.1%
กรมบังคับคดี	65,664	35.5%	61,646	31.5%	-6.1%	118,018	15.7%	113,129	12.0%	-4.1%
บริษัทบริหารสินทรัพย์	21,793	11.8%	22,846	11.7%	4.8%	58,258	7.7%	63,416	6.7%	8.9%
ธนาคารพาณิชย์	6,025	3.3%	13,432	6.9%	122.9%	26,845	3.6%	50,069	5.3%	86.5%
สถาบันการเงินเฉพาะกิจ	22,466	12.2%	27,475	14.0%	22.3%	42,316	5.6%	48,533	5.2%	14.7%
รวม	184,722	100.0%	195,941	100.0%	6.1%	753,578	100.0%	941,218	100.0%	24.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2. การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2569

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามภูมิภาคพบว่า ภูมิภาคที่ครองสัดส่วนทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงที่สุดในประเทศ คือ กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีจำนวนหน่วยโอนฯ สูงถึง 26,388 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.3 ของจำนวนหน่วยการโอนฯ ทั่วประเทศ และมีมูลค่าการโอนฯ 59,003 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 47.4 ของมูลค่าการโอนฯ ทั่วประเทศ และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า มีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.0 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.4 (YoY)

ภาคตะวันออก ครองสัดส่วนอันดับสองทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.2 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.8 (YoY)

ภาคใต้ และภาคเหนือ มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น โดยมีจำนวนหน่วยโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 (YoY) และร้อยละ 14.0 (YoY) ตามลำดับ และมีมูลค่าโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.6 (YoY) และร้อยละ 11.8 (YoY) ตามลำดับ

ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก มีอัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการโอนฯ มากกว่าจำนวนหน่วยการโอนฯ ค่อนข้างสูง โดยมีจำนวนหน่วยโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7 (YoY) และร้อยละ 19.7 (YoY) ตามลำดับ ในขณะที่มีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 20.8 (YoY) และร้อยละ 26.5 (YoY) ตามลำดับ

ภาคกลาง มีสัดส่วนการโอนฯ น้อยที่สุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น แต่มีอัตราการเพิ่มขึ้นด้านจำนวนหน่วยการโอนฯ สูงที่สุดเป็นอันดับสองรองจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นสูงถึงร้อยละ 32.4 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.7 (YoY)

โดยสรุป ทุกภูมิภาคมีอัตราการเพิ่มขึ้น (YoY) ทั้งในด้านจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ โดยมีกรุงเทพฯ และปริมณฑล เป็นกลุ่มที่ขับเคลื่อนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองเป็นหลัก ส่วนภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคตะวันตก มีสัญญาณว่ามูลค่าการโอนฯ ต่อหน่วยมีแนวโน้มดีขึ้น และภาคกลาง มีสัญญาณว่ามูลค่าการโอนฯ ต่อหน่วยมีแนวโน้มลดลง ในขณะที่ภาคใต้และภาคเหนือ มีการอัตราการเพิ่มขึ้นที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่น



ตารางที่ 6 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ จำแนกตามภูมิภาค

ภูมิภาค	จำนวนหน่วย				YoY	มูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	19,541	38.9%	26,388	42.3%	35.0%	45,602	45.0%	59,003	47.4%	29.4%
ภาคตะวันออก	7,618	15.1%	9,308	14.9%	22.2%	15,367	15.2%	18,868	15.2%	22.8%
ภาคใต้	6,584	13.1%	7,308	11.7%	11.0%	14,028	13.8%	15,512	12.5%	10.6%
ภาคเหนือ	6,149	12.2%	7,007	11.2%	14.0%	10,447	10.3%	11,676	9.4%	11.8%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,516	13.0%	7,476	12.0%	14.7%	9,453	9.3%	11,416	9.2%	20.8%
ภาคตะวันตก	2,244	4.5%	2,685	4.3%	19.7%	3,961	3.9%	5,012	4.0%	26.5%
ภาคกลาง	1,640	3.3%	2,171	3.5%	32.4%	2,447	2.4%	3,026	2.4%	23.7%
รวม	50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

เมื่อพิจารณาจัดอันดับ 10 จังหวัดแรกที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองสูงสุด ในไตรมาส 2 ปี 2569 พบว่า

กรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นจังหวัดหลักของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ สูงถึง 13,910 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.3 ของจำนวนหน่วยการโอนฯ ทั่วประเทศ และมีมูลค่าการโอนฯ 38,295 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.8 ของมูลค่าการโอนฯ ทั่วประเทศ และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) พบว่า มีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.7 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.8 (YoY) จึงถือว่าเป็นกลุ่มหลักของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองอย่างชัดเจน

จังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่โดดเด่นในด้านจำนวนหน่วยการโอนฯ สูงสุด คือ จังหวัดปทุมธานี โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นสูงที่สุดร้อยละ 38.9 (YoY) รองลงมาคือ สมุทรปราการ เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 (YoY)

จังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่โดดเด่นด้านมูลค่าการโอนฯ สูงสุด คือ จังหวัดนครราชสีมา โดยมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.3 (YoY) รองลงมาคือ จังหวัดปทุมธานี เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.2 (YoY)

จังหวัดที่เริ่มมีการชะลอตัว คือ จังหวัดภูเก็ต มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่ต่ำที่สุดในกลุ่ม 10 จังหวัดแรก โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 4.8 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 (YoY) รวมถึงสัดส่วนทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนฯ ปรับตัวลดลงเล็กน้อย

โดยสรุป ทุกจังหวัดมีอัตราการเพิ่มขึ้น (YoY) ทั้งในด้านจำนวนหน่วย และมูลค่าการโอนฯ โดยกรุงเทพมหานคร ยังคงเป็นจังหวัดหลักของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ส่วนจังหวัดที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นที่โดดเด่นด้านจำนวนหน่วยการโอนฯ คือ จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ ส่วนจังหวัดที่มีการเติบโตโดดเด่นด้านมูลค่าการโอนฯ คือ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดปทุมธานี ในขณะที่จังหวัดภูเก็ตเริ่มมีสัญญาณการชะลอตัว



ตารางที่ 7 จัดอันดับ 10 จังหวัดแรกที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองสูงสุดเรียงตามมูลค่า

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย				YoY	มูลค่า(ลบ.)				YoY
		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
1	กรุงเทพมหานคร	10,028	19.9%	13,910	22.3%	38.7%	28,621	28.3%	38,295	30.8%	33.8%
2	ชลบุรี	4,446	8.8%	5,394	8.7%	21.3%	9,616	9.5%	11,736	9.4%	22.1%
3	นนทบุรี	2,628	5.2%	3,334	5.3%	26.9%	5,517	5.4%	6,755	5.4%	22.5%
4	ภูเก็ต	1,817	3.6%	1,905	3.1%	4.8%	5,539	5.5%	5,890	4.7%	6.3%
5	ปทุมธานี	2,599	5.2%	3,609	5.8%	38.9%	4,037	4.0%	5,295	4.3%	31.2%
6	เชียงใหม่	2,196	4.4%	2,544	4.1%	15.8%	4,791	4.7%	5,266	4.2%	9.9%
7	สมุทรปราการ	2,603	5.2%	3,480	5.6%	33.7%	4,530	4.5%	5,207	4.2%	14.9%
8	ระยอง	1,457	2.9%	1,829	2.9%	25.5%	2,677	2.6%	3,466	2.8%	29.4%
9	นครราชสีมา	1,368	2.7%	1,660	2.7%	21.3%	2,311	2.3%	3,150	2.5%	36.3%
10	ขอนแก่น	1,263	2.5%	1,541	2.5%	22.0%	2,084	2.1%	2,660	2.1%	27.7%
จังหวัดอื่นๆ		19,887	39.5%	23,137	37.1%	16.3%	31,582	31.2%	36,793	29.5%	16.5%
รวม		50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า บ้านเดี่ยว เป็นที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนฯ โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 (YoY)

ส่วนอาคารชุด มีอัตราการเติบโตมากที่สุด โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.0 (YoY) ขณะที่ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด มีอัตราการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ โดยมีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.0 (YoY) ตามลำดับ และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 (YoY) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 (YoY) ตามลำดับ ส่วนอาคารพาณิชย์ มีจำนวนหน่วยการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 (YoY) และมีมูลค่าการโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 (YoY)

โดยสรุป บ้านเดี่ยวยังคงครองสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดในไตรมาสนี้ แต่อาคารชุด มีอัตราการเติบโตค่อนข้างสูงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนฯ ส่วนทาวน์เฮ้าส์ และบ้านแฝด มีอัตราการเติบโตต่อเนื่องอย่างสม่ำเสมอ ในขณะที่อาคารพาณิชย์ มีแนวโน้มลดลง

ตารางที่ 8 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัย	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
บ้านเดี่ยว	21,281	42.3%	24,860	39.9%	16.8%	47,016	46.4%	55,920	44.9%	18.9%
อาคารชุด	11,758	23.4%	16,386	26.3%	39.4%	19,988	19.7%	28,188	22.6%	41.0%
ทาวน์เฮ้าส์	11,133	22.1%	13,808	22.1%	24.0%	18,465	18.2%	22,657	18.2%	22.7%
อาคารพาณิชย์	4,401	8.8%	5,192	8.3%	18.0%	11,785	11.6%	12,795	10.3%	8.6%
บ้านแฝด	1,719	3.4%	2,097	3.4%	22.0%	4,051	4.0%	4,953	4.0%	22.3%
รวม	50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

2.3 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2569 จำแนกตามระดับราคา พบว่า กลุ่มระดับราคา 1.51 – 5.00 ล้านบาท มีการเติบโตมากที่สุด โดยเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 25-30 (YoY) โดยเฉพาะกลุ่มระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ซึ่งครองสัดส่วนมูลค่าสูงสุดถึงร้อยละ 24.0 ของทั้งประเทศ



ตลาดระดับบน โดยกลุ่มระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีหน่วยโอนฯ ลดลงร้อยละ -1.3 (YoY) แต่มูลค่ารวมกลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 (YoY) สะท้อนพฤติกรรมกลุ่มกำลังซื้อสูงที่ทำธุรกรรมน้อยลงในแง่จำนวน แต่เน้นโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (Ticket Size) สูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ตลาดฐานรากขับเคลื่อนด้วยปริมาณ โดยกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท เป็นฐานใหญ่สุดที่พยุประดับการโอนฯ ของประเทศ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 34.8 ของจำนวนหน่วยโอนฯ ทั้งหมด แม้สัดส่วนมูลค่าจะน้อยเพียงร้อยละ 10.2 แต่มีการเติบโตถึงร้อยละ 22.6 (YoY) แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องและการหมุนเวียนที่ยังคงคึกคักในตลาดระดับล่าง

จุดชะลอตัวในกลุ่มระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาท เป็นกลุ่มเดียวที่หดตัวทั้งในมิติของจำนวนหน่วยซึ่งลดลงร้อยละ -1.3 (YoY) และมูลค่าลดร้อยละ -1.0 (YoY) ซึ่งเป็นช่องว่างที่สวนทางกับภาพรวมตลาดที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง

ตารางที่ 9 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง ทั่วประเทศ จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา	จำนวนหน่วย				YoY	จำนวนมูลค่า(ลบ.)				YoY
	Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน		Q2/2568	สัดส่วน	Q2/2569	สัดส่วน	
ไม่เกิน 1.00 ลบ.	17,650	35.1%	21,706	34.8%	23.0%	10,332	10.2%	12,672	10.2%	22.6%
1.01 - 1.50 ลบ.	8,533	17.0%	10,189	16.3%	19.4%	11,117	11.0%	13,195	10.6%	18.7%
1.51 - 2.00 ลบ.	7,658	15.2%	9,639	15.5%	25.9%	13,630	13.5%	17,156	13.8%	25.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	9,151	18.2%	11,865	19.0%	29.7%	22,999	22.7%	29,879	24.0%	29.9%
3.01 - 5.00 ลบ.	4,852	9.6%	6,191	9.9%	27.6%	18,499	18.3%	23,623	19.0%	27.7%
5.01 - 7.50 ลบ.	1,451	2.9%	1,769	2.8%	21.9%	8,931	8.8%	10,877	8.7%	21.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	394	0.8%	389	0.6%	-1.3%	3,457	3.4%	3,421	2.7%	-1.0%
มากกว่า 10.00 ลบ.	603	1.2%	595	1.0%	-1.3%	12,339	12.2%	13,690	11.0%	10.9%
รวม	50,292	100.0%	62,343	100.0%	24.0%	101,304	100.0%	124,514	100.0%	22.9%

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง
และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้ทั้งในเชิงพาณิชย์ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ชั้น 18 อาคาร 2 อาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2202-2675-6