



จับตาด้านมือสอง ไปต่อไหวไหม?

บทบาทแรงส่งตลาดที่อยู่อาศัยปี 2026-2027

27 ตุลาคม 2026

จับตาดูมือสอง ไปต่อไหวไหม? บทบาทแรงส่งตลาดที่อยู่อาศัยปี 2026-2027

KEY SUMMARY

สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยมือสองสามารถตอบโจทย์ผู้ซื้อในภาวะที่กำลังซื้อจำกัด โดยคอนโดมือสองได้รับความนิยมมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น

- สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจาก 38% ในปี 2019 มาอยู่ที่ 56% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวมในช่วงครึ่งแรกของปี 2026 ทั้งนี้ในช่วงที่เหลือของปี 2026 ถึงปี 2027 คาดว่าสัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองจะยังมีแนวโน้มสูงกว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือหนึ่งต่อเนื่อง เนื่องจากผู้บริโภคยังเผชิญแรงกดดันจากทั้งหนี้ครัวเรือนในระดับสูง รายได้ครัวเรือนที่ชะลอตัว รวมถึงความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยมือสองยังคงมีแนวโน้มต่ำกว่าราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอยู่มาก ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมือสองยังมีแนวโน้มเป็นตัวเลือกที่ตอบโจทย์ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในภาวะที่กำลังซื้อจำกัด
- ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา หน่วยโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองคิดเป็นสัดส่วน 46% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองโดยรวม และในช่วงครึ่งแรกของปี 2026 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองอยู่ที่ 20,724 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 49% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองโดยรวม ทั้งนี้ราคาโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นมากนักเฉลี่ยที่ 1.6-1.8 ล้านบาท/หน่วย สะท้อนการตอบโต้อย่างแข็งขันของราคาที่สามารถซื้อได้ และมีตัวเลือกในทำเลที่สะดวกในการเดินทาง อีกทั้ง ยังได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุน

หน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 ปรับตัวลดลง แต่ในระยะข้างหน้ายังต้องจับตาความเสี่ยงภาวะ Oversupply

หน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 อยู่ที่ 1.96 แสนหน่วย ปรับตัวลดลงจากระดับสูงสุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2026 ที่ 2.43 แสนหน่วย ขณะที่อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 กลับมาฟื้นตัว แต่ในระยะข้างหน้า ยังต้องจับตาความเสี่ยงภาวะ Oversupply โดยปัญหานี้สืบเนื่องมาจากที่อยู่อาศัยมือสองจากกรมบังคับคดีออกสู่ตลาดมากขึ้น อีกทั้ง ยังมีที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ออกสู่ตลาดมากขึ้น โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 มีหน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายจากกลุ่มนี้รวม 63,753 หน่วย เป็นระดับสูงสุดในรอบ 10 ไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งแม้จะทยอยถูกดูดซับจากความต้องการซื้อ แต่การมีซัพพลายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง จะมีความเสี่ยงในการเกิดภาวะ Oversupply

ผลสำรวจจาก SCB EIC ในปี 2026 พบว่า ความสนใจต่อที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในทุกประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา

ผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีข้างหน้า สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสองคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 70% ในทุกประเภทที่อยู่อาศัย และเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากผลสำรวจในปีก่อนหน้า สะท้อนว่าผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีข้างหน้าให้ความสำคัญกับความคุ้มค่ามากขึ้น ทั้งในด้านพื้นที่ใช้สอย ทำเลที่เหมาะสม สภาพที่อยู่อาศัยที่ยอมรับได้ ในระดับราคาที่สมเหตุสมผล อีกทั้ง ความสนใจต่อที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

เพิ่มขึ้นมากจากปีก่อนหน้า สะท้อนว่าความสนใจที่อยู่อาศัยมือสอง ไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างอีกต่อไป แต่ยังขยายไปสู่กลุ่มผู้มีรายได้สูงอีกด้วย

การเร่งระบายซัพพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสอง จะส่งผลด้านบวกยังธุรกิจ Supply chain และกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมให้สามารถฟื้นตัวได้เร็วขึ้น ขณะที่การพัฒนาโครงการใหม่ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง

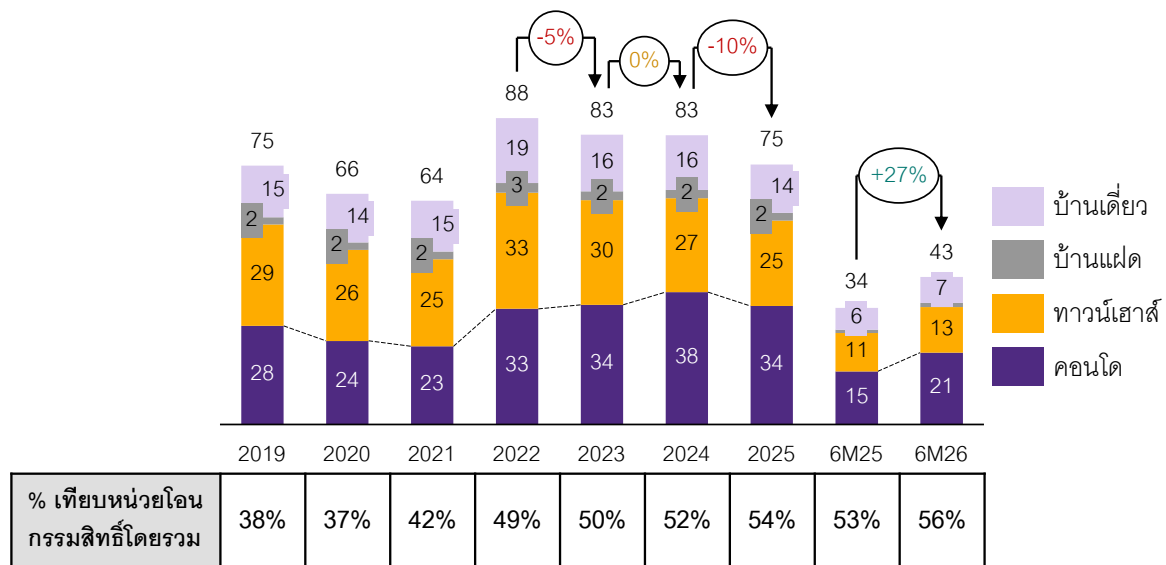
- **แพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยออนไลน์ และตัวแทนซื้อขายที่อยู่อาศัย** สามารถขยายบริการสู่การเป็น **One-stop service** และทำ **Data analytics** วิเคราะห์ข้อมูลตลอด **Customer journey** เพื่อยกระดับการให้บริการ นำมาสู่การกำธุรกรรมซื้อขายได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้จากบริการที่หลากหลายมากขึ้น **ขณะที่ธุรกิจรับซื้อที่อยู่อาศัยมือสองเพื่อรีโนเวตและขายต่อ จะมีโอกาสทางธุรกิจมากขึ้น** แต่ยังต้องเผชิญการแข่งขันจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มขยายธุรกิจมาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในรูปแบบการเป็นแพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง รวมถึงธุรกิจซื้อที่อยู่อาศัยมือสองแล้วรีโนเวตขายต่อ
- **ภาครัฐอาจออกมาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยมือสองโดยเฉพาะ** ทั้งการลดหย่อนภาษี วงเงินสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ รวมถึงสินเชื่อเพื่อปรับปรุงต่อเติมที่อยู่อาศัยมือสอง อีกทั้ง การจัดทำฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองที่สะท้อนราคาประเมินและราคาซื้อขายที่แท้จริง จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการซื้อขาย โดยการเร่งระบายซัพพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสอง จะนำมาสู่การสร้างเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ซึ่งจะกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมให้สามารถฟื้นตัวได้เร็วขึ้น
- **ซัพพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสองในระดับสูง ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง** โดยการพัฒนาโครงการใหม่ในแต่ละทำเลยังต้องพิจารณาซัพพลายสะสม อัตราการดูดซับ รวมถึงราคาของที่อยู่อาศัยมือสองในทำเลนั้น ๆ ควบคู่กันไป

เจาะดีมานด์บ้านมือสอง ที่ผ่านมาเป็นอย่างไร และไปต่อไหวไหมในปี 2026-2027?

สัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยมือสองสามารถตอบโจทย์ผู้ซื้อในภาวะที่กำลังซื้อขี้น้อยลง หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองหนึ่ง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลหดตัวลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2023 เป็นต้นมา สวนทางกับหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองที่ขยายตัวระดับสูงในปี 2022 และยังคงอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่องในปี 2023-2024 แม้ในปี 2025 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองจะหดตัว -10%YOY ไปตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม ซึ่งได้รับผลกระทบจากการกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้ จากปัจจัยทั้งนี้ครัวเรือนในระดับสูง รายได้ครัวเรือนที่ชะลอลง รวมถึงความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน แต่ก็กลับมาขยายตัวได้ถึง 27% ในช่วงครึ่งแรกของปี 2026 และสัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในช่วงครึ่งแรกของปี 2026 อยู่ที่ 56% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวม โดยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 38% ในปี 2019 สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยมือสองสามารถตอบโจทย์ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในภาวะที่กำลังซื้อขี้น้อยลง

รูปที่ 1 : หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

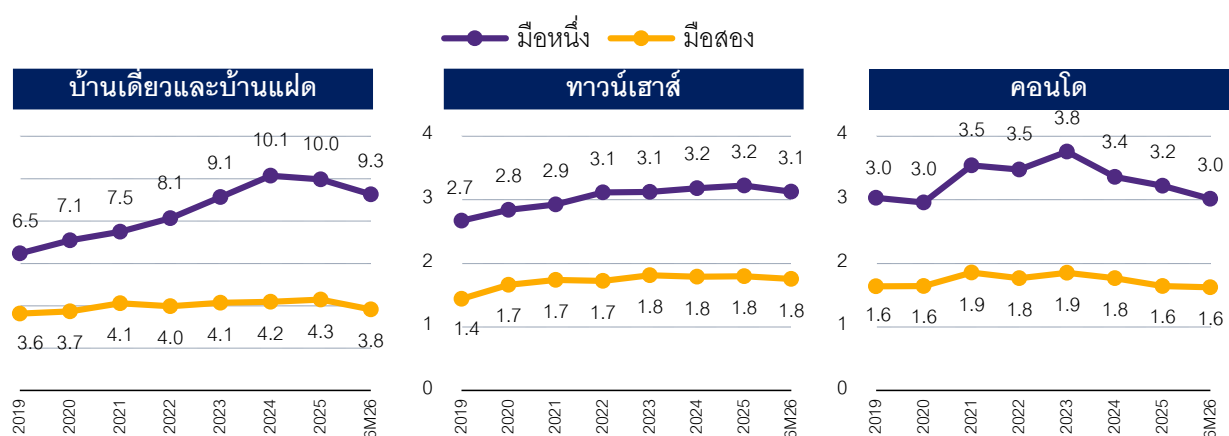


ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ REIC

ราคาที่อยู่อาศัยมือสองยังคงมีแนวโน้มต่ำกว่าราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอยู่มาก แม้ปัจจุบันผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยผ่านการจัดโปรโมชั่นด้านราคา แต่ก็ยังเป็นไปอย่างจำกัดเพื่อรักษาสภาพราคา และภาพลักษณ์ของแบรนด์ ประกอบกับที่ผ่านมาราคาวัสดุก่อสร้าง และราคาที่ดินยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งกดดันให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องส่งผ่านต้นทุนที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นบางส่วนไปยังผู้ซื้อ ด้วยการปรับขึ้นราคาขายที่อยู่อาศัยมือหนึ่ง ขณะที่การซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองจะมีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองราคาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยมือสองยังคงมีแนวโน้มต่ำกว่าราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอยู่มาก

รูปที่ 2 : ราคาโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลโดยเฉลี่ย

หน่วย : ล้านบาท/หน่วย



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ REIC

คอนโดมือสองได้รับความนิยมมากกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น จากการตอบโคงัยด้านความคุ้มค่า ทั้งในแง่ของราคาที่สามารถซื้อได้ และมีตัวเลือกในทำเลที่สะดวกในการเดินทาง ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา หน่วยโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองอยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2025 แตะระดับ 34,136 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 46% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองโดยรวม และในช่วงครึ่งแรกของปี 2026 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองอยู่ที่ 20,724 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 49% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองโดยรวม ทั้งนี้ราคาโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นมากนัก โดยเฉลี่ยอยู่ที่ราว 1.6-1.8 ล้านบาท/หน่วย สะท้อนการตอบโคงัยด้านความคุ้มค่าทั้งในแง่ของราคาที่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถซื้อได้ หรือได้รับอนุมัติวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และมีตัวเลือกในทำเลที่สะดวกในการเดินทาง

อีกทั้งคอนโดมือสองยังได้รับความสนใจจากกลุ่มนักลงทุนอย่างต่อเนื่อง ทั้งคอนโดมือสองในทำเลใจกลางเมืองที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ได้ยาก และคอนโดมือสองราคาปานกลาง-ต่ำในทำเลศักยภาพ เช่น ใกล้เส้นทางรถไฟฟ้า แหล่งชุมชน แหล่งงาน สถานศึกษาขนาดใหญ่ ที่กลุ่มนักลงทุนจะมีการซื้อและรีโนเวทเพื่อขายต่อทำกำไร หรือปล่อยเช่ารับผลตอบแทนการเช่าที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนรุ่นใหม่ และกลุ่มผู้ที่ยังต้องเช่าที่อยู่อาศัยเนื่องจากยังไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้

สำหรับทาวน์เฮาส์มือสองก็ได้รับความนิยมเช่นเดียวกัน โดยราคาโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์มือสองโดยเฉลี่ยปรับตัวสูงขึ้นไม่มากนัก อีกทั้ง ไม่ได้มีความแตกต่างกับราคาโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมือสองโดยเฉลี่ยอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้ทาวน์เฮาส์มือสองก็ยังเป็นทางเลือกที่มีความคุ้มค่าสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยที่มีงบประมาณจำกัด และยังให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอย

ในส่วนของบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมือสองมีแนวโน้มได้รับความนิยมมากขึ้น จากราคาโอนกรรมสิทธิ์โดยเฉลี่ยที่ต่ำกว่าบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมือหนึ่งอยู่มาก เป็นผลมาจากในช่วงที่ผ่านมา ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หันมาเปิดโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดระดับปานกลาง-บนขึ้นไป เพื่อเจาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีกำลังซื้อ ประกอบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ปรับตัวสูงขึ้นมากไปตามราคาที่ดิน ส่งผลให้การกำหนดราคาขาย และราคาโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมือหนึ่งโดยเฉลี่ยปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่ส่งผลให้บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมือสองยังมีความน่าสนใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในสภาวะที่ผู้บริโภคยังมีข้อจำกัดในด้านกำลังซื้อ

คาดปี 2027 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองจะยังอยู่ในระดับสูงกว่ามือหนึ่งอย่างต่อเนื่อง ในช่วงที่เหลือของปี 2026 ไปจนถึงปี 2027 จะยังคงมีมาตรการภาครัฐ ได้แก่ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับการโอนที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท และมาตรการผ่อนคลายหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยฯ (LTV) ที่จะสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2027 รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำช่วยพยุงกำลังซื้อตลาดที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม SCB EIC มองว่า ยังขาดปัจจัยบวกที่จะมาหนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวมได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริโภคยังเผชิญแรงกดดันจากทั้งหนี้ครัวเรือนในระดับสูง รายได้ครัวเรือนที่ชะลอลง รวมถึงความเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยมือสองยังคงมีแนวโน้มต่ำกว่าราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอยู่มาก

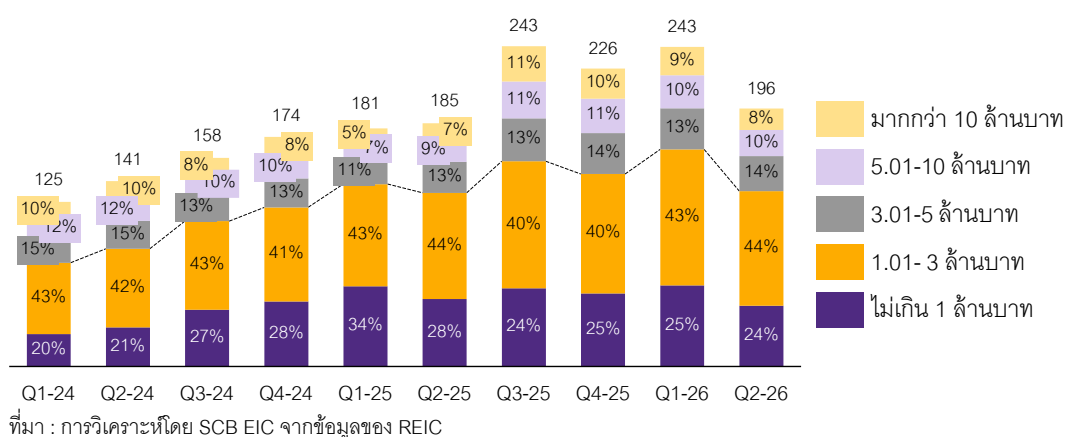
สถานการณ์ดังกล่าว ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยมือสองยังมีแนวโน้มเป็นตัวเลือกที่ตอบโจทย์ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยในภาวะที่กำลังซื้อยังมีอยู่จำกัด ประกอบกับราคาที่อยู่อาศัยมือสองส่วนมากที่ไม่สูงมากนัก ส่งผลให้ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองยังมีแนวโน้มได้อานิสงส์จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือ 0.01% สำหรับการโอนที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี จากฐานที่สูงในปี 2026 จะส่งผลให้หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในปี 2027 มีแนวโน้มทรงตัวหรือหดตัวเล็กน้อย แต่คาดว่าสัดส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองจะยังอยู่ในระดับสูงกว่า 50% ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยรวม หรือกล่าวได้ว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองจะยังมีแนวโน้มสูงกว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอย่างต่อเนื่อง

สำรวจชีพพลายบ้านมือสอง ล้นตลาดแล้วหรือยัง?

แม้ว่าหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 เริ่มปรับตัวลดลงมาจากระดับสูงสุดในไตรมาสที่ 1 ปี 2026 แต่บับว่ายังอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูง โดยในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2026 หน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายทั่วประเทศเริ่มปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ราว 1.96 แสนหน่วย จากในไตรมาสที่ 1 ปี 2026 ที่แตะระดับสูงสุดที่ 2.43 แสนหน่วย ในจำนวนนี้ ส่วนใหญ่เป็นการประกาศขายที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 68% ของหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายโดยรวม โดยส่วนใหญ่เป็นการประกาศขายบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮาส์คิดเป็นสัดส่วน 44% และ 28% ของหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายโดยรวม ตามลำดับ ทั้งนี้ นับว่าหน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายยังคงอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับช่วงต้นปี 2024 ที่มีราว 1.25 แสนหน่วย สะท้อนว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือสองยังมีชีพพลายสะสมอยู่ในระดับสูง และการระบายสินค้าออกจากตลาดยังทำได้ค่อนข้างช้า

รูปที่ 3 : หน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายทั่วประเทศ

หน่วย : พันหน่วย



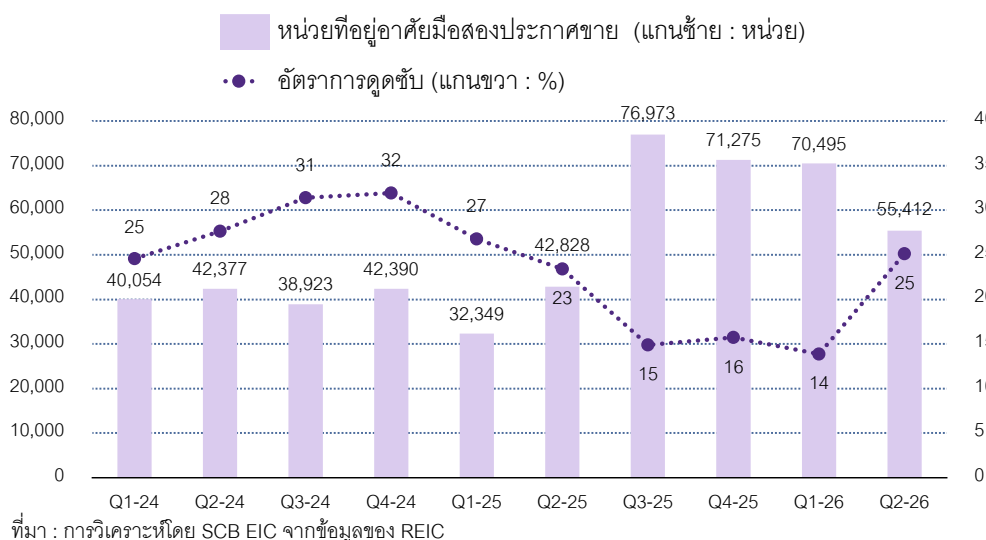
ชีพพลายที่อยู่อาศัยมือสองเร่งตัวเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมามา จากการประกาศขายจากบุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกรมบังคับคดี ในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 มีการประกาศขายที่อยู่อาศัยจากบุคคลธรรมดาและตัวแทนอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ 70,542 หน่วย เป็นผลมาจากหลายปัจจัย ไม่ว่าจะเป็นปัญหาด้านการเงินของผู้ครอบครองหรือผู้ที่กำลังผ่อนชำระที่อยู่อาศัย ที่ทำให้ต้องขายที่อยู่อาศัยเพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน วิธีชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปของผู้ครอบครองที่อยู่อาศัย ที่ต้องทำให้ต้องย้ายที่อยู่อาศัยหรือซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ การขายที่อยู่

อาศัยโดยกลุ่มนักลงทุนเพื่อทำกำไร อีกทั้ง ภาระค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซม รวมถึงการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ก็มีแนวโน้มให้ผู้ครอบครองที่อยู่อาศัยหลายหลังประกาศขายที่อยู่อาศัยเพื่อลดภาระทางการเงินด้วยเช่นกัน

นอกจากนี้ ชัฟฟลายที่อยู่อาศัยมือสองที่เร่งตัวเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ยังมาจากปัญหาหนี้สินที่รุนแรงยังเป็นปัจจัยเร่งให้มีที่อยู่อาศัยมือสองจากกรมบังคับคดีออกสู่ตลาดมากขึ้น โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 มีหน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายจากกรมบังคับคดีอยู่ที่ 61,646 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 32% ของหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายโดยรวม โดยสัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายจากกรมบังคับคดีปรับตัวสูงขึ้นมาอยู่ระดับมากกว่า 30% ของหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายโดยรวมมาตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2024 สะท้อนปัญหาหนี้สินที่รุนแรงในระดับที่มีการยึดที่อยู่อาศัยและนำมาขายทอดตลาดมากขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยเร่งให้มีที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายออกสู่ตลาดมากขึ้นเช่นกัน

แม้อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 จะกลับมาฟื้นตัว
ไปตามการขยายตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ แต่ในระยะข้างหน้า ยังต้องจับตาความเสี่ยงภาวะ
Oversupply แม้ที่อยู่อาศัยมือสองสามารถตอบโจทย์ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในภาวะที่กำลังซื้อขี้อยู่จำกัด จากแรงหนุนการตอบโจทยด้านราคาให้ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสามารถซื้อได้ และด้านความคุ้มค่าเป็นสำคัญ แต่พบว่าตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2025 การประกาศขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ เร่งตัวขึ้นมาก ขณะที่กำลังซื้อไม่สามารถดูดซับที่อยู่อาศัยมือสองออกจากตลาดได้มากเพียงพอ ส่งผลให้อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลง อย่างไรก็ตาม อัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ กลับมาฟื้นตัวในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 ไปตามการขยายตัวของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง

รูปที่ 4 : หน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขาย และอัตราการดูดซับในกรุงเทพฯ



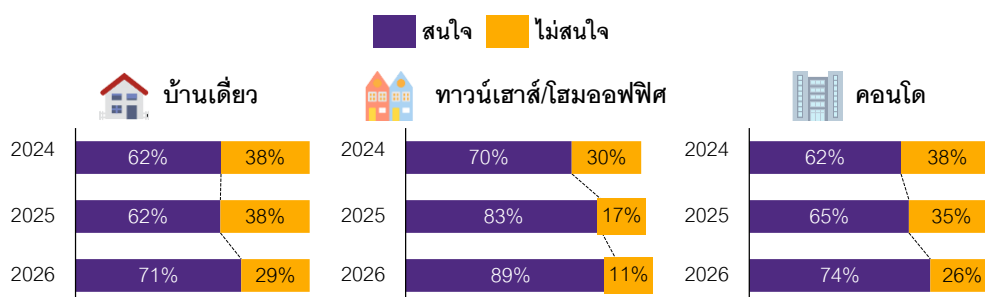
ในระยะข้างหน้า ยังต้องจับตาความเสี่ยงภาวะ Oversupply โดยปัญหาหนี้สินที่รุนแรงยังเป็นปัจจัยเร่งให้มีที่อยู่อาศัยมือสองจากกรมบังคับคดีออกสู่ตลาดมากขึ้น อีกทั้ง ยังมีที่อยู่อาศัยจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ ธนาคารพาณิชย์ และบริษัทบริหารสินทรัพย์ออกสู่ตลาดมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2026 มีหน่วยที่อยู่อาศัยประกาศขายจากกลุ่มนี้รวมกันถึง 63,753 หน่วย นับเป็นระดับสูงสุดในรอบ 10 ไตรมาสที่ผ่านมา ซึ่งแม้ที่อยู่อาศัยมือสองจะทยอยถูกดูดซับจากความต้องการซื้อ แต่การมีชัฟฟลายใหม่เข้าสู่ตลาดอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้มีความเสี่ยงในการเกิดภาวะ Oversupply และจะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยมือสองยังคงมีแนวโน้มต่ำกว่าราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอยู่มากต่อไป

เจาะพลสำรวจความสนใจบ้านมือสองจาก SCB EIC Real Estate Survey 2026

พลสำรวจจาก SCB EIC ในปี 2026 พบว่า ความสนใจที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีข้างหน้า สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสองคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 70% ในทุกประเภทที่อยู่อาศัย และเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากผลสำรวจในปีก่อนหน้า โดยกลุ่มทาวน์เฮาส์ยังคงมีสัดส่วนผู้ที่สนใจที่อยู่อาศัยมือสองสูงกว่ากลุ่มบ้านเดี่ยว และกลุ่มคอนโด ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากทาวน์เฮาส์มือสองในพื้นที่ชานเมืองมีระดับราคาต่ำกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมือหนึ่งในทำเลเดียวกัน ขณะเดียวกันยังสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมืองได้สะดวก จึงเป็นทางเลือกที่ช่วยให้ผู้ซื้อสามารถเข้าถึงที่อยู่อาศัยในทำเลที่ต้องการได้ภายในงบประมาณจำกัด

รูปที่ 5 : ความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีข้างหน้า

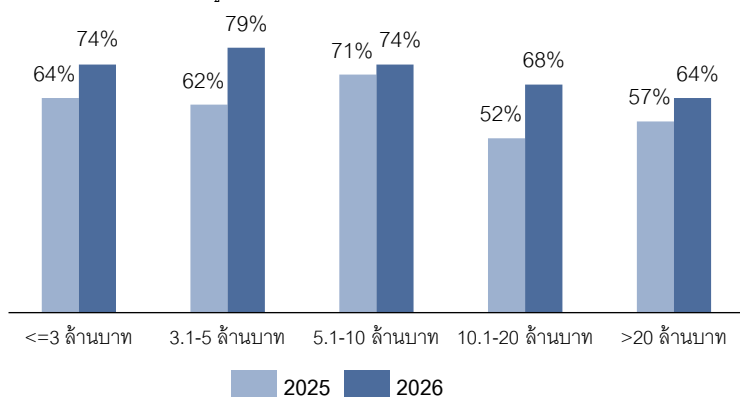


ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลการสำรวจ Residential real estate survey เดือนมีนาคม 2026 จำนวนผู้ตอบแบบสำรวจ 1,528 คน, ผลสำรวจ Residential real estate survey 2025 และ 2024

อีกทั้ง ความสนใจที่อยู่อาศัยมือสองในปี 2026 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในทุกระดับราคา สะท้อนว่าผู้ที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยในช่วง 5 ปีข้างหน้าให้ความสำคัญกับความคุ้มค่ามากขึ้น ทั้งในด้านพื้นที่ใช้สอย ทำเลที่เหมาะสม สภาพที่อยู่อาศัยที่ยอมรับได้ ในระดับราคาที่สามารเข้าถึงได้ ท่ามกลางราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งที่ยังอยู่ในระดับสูง

รูปที่ 6 : ความสนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง แยกตามระดับราคา

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยมือสองในช่วง 5 ปีข้างหน้า



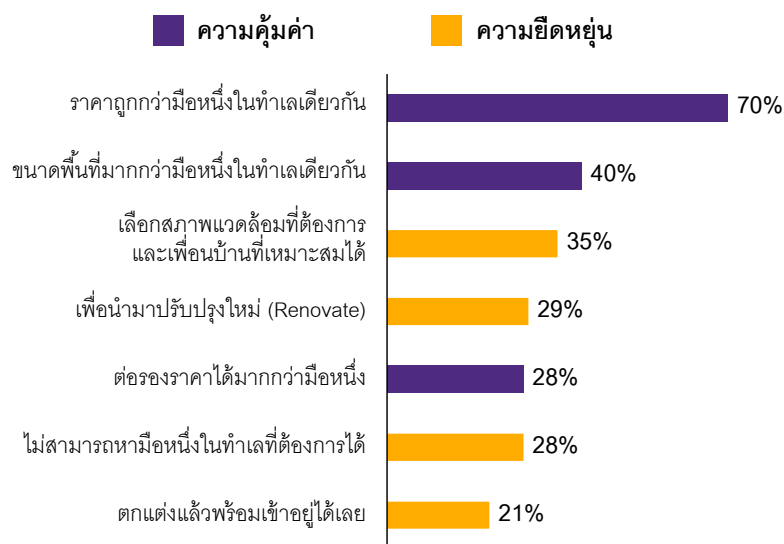
ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลการสำรวจ Residential real estate survey เดือนมีนาคม 2026 จำนวนผู้ตอบแบบสำรวจ 1,528 คน และผลสำรวจ Residential real estate survey 2025

ทั้งนี้ความสนใจที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ยังสะท้อนว่าความสนใจที่อยู่อาศัยมือสอง ไม่ได้จำกัดอยู่เฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง-ล่างอีกต่อไป แต่ยังขยายไปสู่กลุ่มผู้มีรายได้สูงอีกด้วย โดยปัจจัยที่หนุนให้ที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคาสูงได้รับความนิยมมากขึ้น ส่วนหนึ่งมาจากข้อจำกัดด้านทำเล โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมือง และพื้นที่รอบใจกลางเมือง ซึ่งในบางทำเลที่ไม่สามารถหาซื้อที่อยู่อาศัยมือหนึ่งได้ มีข้อจำกัดด้านที่ดินในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ หรือมีต้นทุนราคาที่ดินสูงมากจนทำให้ราคาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งปรับตัวสูงขึ้นมากตามไปด้วย ทำให้ที่อยู่อาศัยมือสองระดับราคาสูงได้รับความนิยมมากขึ้น

เหตุผลที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสองมาจากการให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าเป็นหลัก ขณะที่บางส่วนให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่นในการตอบโจทย์การอยู่อาศัย ผู้สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสองในช่วง 5 ปีข้างหน้า ส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่าเป็นหลัก โดยระบุว่าที่อยู่อาศัยมือสองราคาถูกกว่าที่อยู่อาศัยมือหนึ่งในทำเลเดียวกันมากที่สุด รองลงมาระบุว่าที่อยู่อาศัยมือสองมีขนาดพื้นที่มากกว่าที่อยู่อาศัยมือหนึ่งในทำเลเดียวกัน ขณะที่บางส่วนให้ความสำคัญกับความยืดหยุ่นในการตอบโจทย์การอยู่อาศัย ทั้งการเลือกสภาพแวดล้อมที่ต้องการและเพื่อนบ้านที่เหมาะสมได้ การซื้อที่อยู่อาศัยมือสองเพื่อนำมาปรับปรุงใหม่ได้ตามต้องการ รวมถึงไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยมือหนึ่งในทำเลที่ต้องการได้ สะท้อนว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือสองไม่ได้ถูกขับเคลื่อนด้วยปัจจัยด้านราคาเพียงอย่างเดียว แต่ยังสามารถตอบโจทย์ความต้องการเฉพาะของผู้บริโภค ทั้งด้านทำเล พื้นที่ใช้สอย และการปรับปรุงให้ตอบโจทย์การอยู่อาศัย

รูปที่ 7 : เหตุผลที่สนใจซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามที่มีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยมือสองในช่วง 5 ปีข้างหน้า



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลการสำรวจ Residential real estate survey เดือนมีนาคม 2026 จำนวนผู้ตอบแบบสำรวจ 1,528 คน

นัยสำคัญต่อธุรกิจ และข้อเสนอแนะเชิงนโยบายมีประเด็นใดบ้าง?

การเร่งระบายซัพพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสอง จะส่งผลด้านบวกยังธุรกิจใด Supply chain และระดับตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมให้สามารถฟื้นตัวได้เร็วขึ้น การเร่งระบายซัพพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสองในตลาด จะส่งเสริมให้เกิดการใช้ทรัพยากรที่อยู่อาศัยที่มีอยู่แล้วอย่างมีประสิทธิภาพ ก่อนการเพิ่มซัพพลายจากการก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ อีกทั้ง ระดับราคาที่อยู่อาศัยมือสองที่ต่ำกว่าที่อยู่อาศัยมือหนึ่ง จะมีส่วนช่วยเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในภาวะที่กำลังซื้อยังมีอยู่จำกัด นอกจากนี้ การซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองยังส่งผลด้านบวกต่อเนื่องไปยังธุรกิจที่เกี่ยวข้องใน Supply chain เช่น แพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยออนไลน์ ธุรกิจตัวแทนซื้อขายที่อยู่อาศัย ธุรกิจปรับปรุงที่อยู่อาศัย ธุรกิจรับซื้อที่อยู่อาศัยมือสองแล้วรีโนเวตขาย การปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมือสอง ซึ่งจะสร้างเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจตามมา

แพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยออนไลน์ และธุรกิจตัวแทนซื้อขายที่อยู่อาศัย สามารถขยายบริการสู่การเป็น One-stop service และทำ Data analytics ตลอด Customer journey นอกจากบทบาทในการจับคู่ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมือสองกับผู้ประกาศขายที่อยู่อาศัยแล้ว การขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองยังเป็นโอกาสให้แพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยออนไลน์ และธุรกิจตัวแทนซื้อขายที่อยู่อาศัย สามารถขยายบริการสู่การเป็น One-stop service ที่ครบวงจร ครอบคลุมตั้งแต่การค้นหาที่อยู่อาศัย การซื้อขายและขอสินเชื่อ ไปจนถึงบริการหลังการขาย

นอกจากนี้ ความนิยมในการใช้บริการแพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยออนไลน์ที่แพร่หลายเป็นอย่างมากในปัจจุบัน ยังนำมาสู่โอกาสในการทำ Data analytics เช่น กลุ่มลูกค้าเป้าหมายและพฤติกรรมการใช้งานแพลตฟอร์ม ทำเล และ Segment ที่อยู่อาศัยมือสองที่ได้รับความนิยม แนวโน้มการปรับขึ้นลงของราคาที่อยู่อาศัยมือสอง ที่จะหนุนให้แพลตฟอร์มซื้อขายที่อยู่อาศัยออนไลน์สามารถวิเคราะห์ข้อมูลได้ตลอด Customer journey ของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมือสองกับผู้ประกาศขายที่อยู่อาศัย เพื่อยกระดับการให้บริการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง ซึ่งมี Customer journey ที่ยาว และซับซ้อนมากกว่าการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือหนึ่งเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ นำมาสู่การทำธุรกรรมซื้อขายได้มากขึ้น และสามารถสร้างรายได้จากบริการที่หลากหลายมากขึ้น

ธุรกิจรับซื้อที่อยู่อาศัยมือสองเพื่อรีโนเวตและขายต่อ จะมีโอกาสทางธุรกิจมากขึ้น แต่ยังคงเผชิญการแข่งขันจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีแนวโน้มขยายธุรกิจมาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองมากขึ้น ในอดีตผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ขยายธุรกิจมาสู่ตลาดมือสองในรูปแบบบ้านเก่าแลกบ้านใหม่ภายใต้โครงการของผู้ประกอบการเอง โดยใช้ข้อได้เปรียบด้านการต่อยอดจากฐานลูกค้าเดิมที่ต้องการขายที่อยู่อาศัยปัจจุบัน เพื่อขยายขายไปซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสในการขายที่อยู่อาศัยใหม่ภายใต้โครงการของผู้ประกอบการเอง ขณะที่ยังรักษาระดับราคาและภาพลักษณ์ของที่อยู่อาศัยมือสองที่เป็นแบรนด์ของผู้ประกอบการไว้ได้

ความซบเซาของตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องในช่วงหลายปีที่ผ่านมา อีกทั้ง แนวโน้มในระยะข้างหน้ายังคงคาดว่าตลาดจะยังฟื้นตัวได้ช้า ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มขยายธุรกิจมาสู่ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองมากขึ้น ในรูปแบบการเป็นแพลตฟอร์มการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง รวมถึงธุรกิจซื้อที่อยู่อาศัยมือสองแล้วรีโนเวตขายต่อ โดยมีจุดแข็งด้านความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ทำให้มีความน่าเชื่อถือด้านคุณภาพในการรีโนเวต และมีต้นทุนในการรีโนเวตต่ำกว่าธุรกิจรับซื้อที่อยู่อาศัยมือสองแล้วรีโนเวตขายทั่วไป ซึ่งส่วนใหญ่เป็น SMEs โดยผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมุ่งเน้นเจาะตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในบาง Segment เช่น ที่อยู่อาศัยแนวราบมือสองในทำเลที่การพัฒนาโครงการใหม่เป็นไปได้ยาก คอนโดมือสองที่เจาะกลุ่มนักลงทุน คอนโดมือสองที่เป็นอาคารเก่าในทำเลศักยภาพ โดยมีจุดขายด้านพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวาง และราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตรที่ต่ำกว่าคอนโดมือหนึ่งในทำเลเดียวกัน

อย่างไรก็ดี ชฟพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสองในระดับสูง ทำให้การพัฒนาโครงการใหม่ของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นไปอย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะการพัฒนาโครงการคอนโดใหม่ในทำเลใจกลางเมืองกรุงเทพฯ และทำเลรอบ ๆ ใจกลางเมือง ที่เผชิญต้นทุนราคาที่ดินสูงมาก ท่ามกลางการประกาศขายคอนโดมือสองจำนวนมากในทำเลดังกล่าว รวมถึงการพัฒนาโครงการใหม่ในแต่ละทำเลยังต้องพิจารณาข้อพิพาทสะสม อัตราการดูดซับ รวมถึงราคาของที่อยู่อาศัยมือสองในทำเลนั้น ๆ ควบคู่กันไป

ภาครัฐอาจออกมาตรการสนับสนุนการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองโดยเฉพาะ ทั้งมาตรการลดหย่อนภาษีเงินปันผลดอกเบี้ยต่ำ รวมถึงสินเชื่อเพื่อปรับปรุงต่อเติมที่อยู่อาศัยมือสอง ทั้งการปรับปรุงต่อเติมทั่วไป และการปรับปรุงต่อเติมเพื่อตอบโจทย์การประหยัดพลังงาน อีกทั้ง การจัดทำฐานข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองที่สะท้อนราคาประเมินและราคาซื้อขายที่แท้จริง จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นในการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสอง และช่วยเร่งให้ชฟพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสองปรับตัวลดลง ซึ่งนอกจากจะส่งเสริมให้เกิดการใช้ทรัพยากรที่อยู่อาศัยที่มีอยู่อย่างมีประสิทธิภาพ และช่วยเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในภาวะที่กำลังซื้อยังมีอยู่จำกัดแล้ว การลดลงของชฟพลายสะสมของที่อยู่อาศัยมือสองยังจะนำมาสู่การสร้างเชื่อมั่นให้กับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ซึ่งจะกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมให้สามารถฟื้นตัวได้เร็วขึ้น

บทวิเคราะห์โดย... <https://www.scbeic.com/th/detail/product/Resale-home-271026>

Disclaimer: The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner. Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct. This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned herein.

ผู้เชี่ยวชาญวิเคราะห์

กัญญารัตน์ กาณจนวิสุทธ์ (kanyarat.kanjanavisut@scb.co.th)

นักวิเคราะห์อาวุโส

INDUSTRY ANALYSIS

ดร. ยรรยง ไทยเจริญ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สายงานวิจัยเศรษฐกิจและความยั่งยืน ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

ปราณีดา ศยามานนท์

ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารฝ่าย Industry Analysis

กัญญารัตน์ กาณจนวิสุทธ์

นักวิเคราะห์อาวุโส

เชษฐวัฒน์ ทรงประเสริฐ

นักวิเคราะห์อาวุโส

วรรณโกมล สุภาชาติ

นักวิเคราะห์อาวุโส



ท่านพึงพอใจต่อบทวิเคราะห์นี้เพียงใด?

ความเห็นของท่าน สำคัญกับเรา

ร่วมตอบแบบสอบถาม 7 ข้อ
เพื่อนำไปพัฒนามาตรการของ
SCB EIC ต่อไป

คลิกเพื่อทำ
แบบสอบถาม



“Economic and business
intelligence for effective
decision making”



ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์



เจาะลึก

สถานการณ์เศรษฐกิจ



เกาะติด

การเปลี่ยนแปลงที่ส่งพล
ต่อภาคธุรกิจ



อัปเดต

ประเด็นร้อนที่ไม่ควรพลาด



Stay connected

Find us at



@scbeic | 

www.scbeic.com