

อสังหาฯ ในตลาดโลก



ราคาอสังหา **ลดราคาลง ▼ 20%**
จากภาวะ Supply เกิน



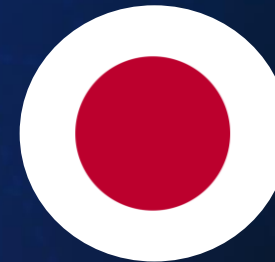
คาดการณ์ **เติบโต ▲ 9–16%**
รัฐบาลเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน
ดึงดูดนักลงทุนซื้อสินทรัพย์มั่นคง



เอเชียแปซิฟิก
คาดการณ์ **เติบโต ▲ 5.8%**



เติบโต **เฉลี่ย ▲ 3%**
โดยเฉพาะรัฐ Florida และ Arizona



ตลาดเช่า โต ▲ 30%
สูงกว่าการขาย
โดยเฉพาะ Tokyo และ Osaka

ทรัพย์สิน PRIME LOCATION กำลังไหลเข้าตลาดบ้านมือสอง

จำนวนขายทรัพย์สิน NPA ในไทยต่อปี

3,600 รายการ

ค่าเฉลี่ย 5 ปี

ยอดขายทรัพย์สิน NPA ในไทยต่อปี

9,200 ล้านบาท

ค่าเฉลี่ย 5 ปี

แนวราบ PRIME LOCATION

กรุงเทพฯ

(สุขุมวิท-CBD : วัฒนา, คลองเตย, สาทร)

ภูเก็ต

(เชียงทะเล, บางเทา, กระทะ-ป่าตอง)

ชลบุรี / พัทยา

(นาเกลือ - จอมเทียน - บางเสร่)

เชียงใหม่

(นิมนาน - แม่ริม - หางดง)

ประจวบคีรีขันธ์ / เพชรบุรี

(หัวหิน - ชะอำ)

แนวสูง PRIME LOCATION

วัฒนา

(สุขุมวิท - ทองหล่อ - เอกมัย)

รัชดา / พระราม 9

(NEW CBD, ห้วยขวาง - ดินแดง, รามคำแหง)

ห้วยขวาง / จตุจักร

สาทร / สีลม

บางนา / อุดมสุข

(โซนชั้นกลาง - ขยายตัว)

สถานการณ์การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ราคา
ประเมินที่ดิน
+8%



แนวสูง AVG + 10 %



แนวราบ AVG + 8%

Challenge

- **ภาวะเศรษฐกิจ** GDP, รายได้ครัวเรือน เติบโตต่ำ
- **ความอึดตัวของ คอนโด** บาง Location
- ตลาดอาจถึงจุดต่ำสุด **รอปัจจัย support** ในการกระตุ้น

Opportunities

- มาตรการช่วยเหลือจากรัฐ
- **ตลาดเช่า** / โมเดลทางเลือกใหม่ Co-living, Serviced apartments, Mixed-Use
- **ตลาดต่างชาติ** วิลล่าหรู / บ้านพักตากอากาศ มีการเติบโตโดดเด่น **5-10%**

นโยบายภาครัฐ



การโอนกรรมสิทธิ์

ทรัพย์สินราคา**ไม่เกิน 7 ล้านบาท**

- ลดค่าโอน จาก 2 % เหลือ 0.01%
- ลดค่าจดจำนอง จาก 1% เหลือ 0.01% (ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 69)



มาตรฐานการกู้ / LTV

กู้ซื้อบ้านได้ 100%

- มูลค่าต่ำกว่า 10 ลบ.: กู้หลังที่ 2 ได้ หากผ่อนหลังแรกมาแล้ว ≥ 2 ปี
- มูลค่า 10 ลบ.ขึ้นไป: กู้ได้ตั้งแต่หลังแรก



ภาษีมรดก

มูลค่ามรดกสุทธิไม่เกิน 100 ล้านบาท **ไม่ต้องเสียภาษี**



นโยบายต่างชาติซื้อสังหาฯ

- ถือครองคอนโดมิเนียม: ได้ไม่เกิน 49% ของโครงการ
- เช่าระยะยาว: ครั้งละสูงสุด 30 ปี และมีสิทธิ์ต่อสัญญาได้ 2 ครั้ง (รวมสูงสุดเป็นสัญญาได้ 3 ครั้ง สูงสุด 90 ปี) ลงทุนตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุน (BOI)

ภาพรวมทรัพย์สินรอการขายที่ประกาศขาย

22%

BAM

ทรัพย์สินรอการขาย ~14,000 รายการ

15%

AMC อื่นๆ

ทรัพย์สินรอการขาย ~9,650 รายการ

63%

ธนาคารพาณิชย์
ทรัพย์สินรอการขาย ~39,000 รายการ

NPA หรือ ทรัพย์สินมือ 2 ยังเป็นที่ต้องการ ?

ทรัพย์มือสองมีสัดส่วนการโอนมากขึ้น



แนวราบ

70%

ประมาณการมูลค่าการโอน
ปี 2568



แนวสูง

30%

ประมาณการมูลค่าการโอน
ปี 2568

การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ

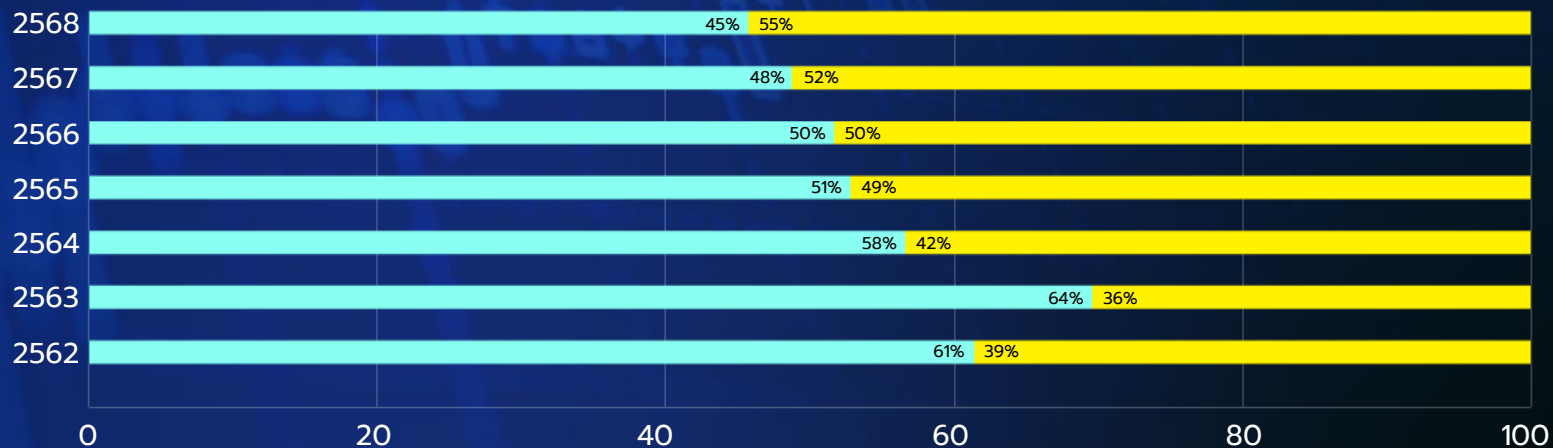
ของบ้านมือ 1 และมือ 2 (ปี 2562 - 2568)

+45%

● บ้านมือ 1

+55%

● บ้านมือ 2



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (2568)

ความต้องการอสังหาริมทรัพย์ ไทย

ในมุมมองต่างชาติ

คอนโดคาตการณ์ไอออนเพิ่มขึ้น **+2%** จากปี 2024

BAM
SYMPOSIUM
NEW ERA OF AMC 2025



จีน

ยังคงเป็นอันดับหนึ่ง (แม้มีการชะลอ)
ทำเล รัชดา พระราม9 ห้วยขวาง

- ช่วงราคา : 2 – 6 ล.
- ประเภท : Studio – 1 Bedroom



รัสเซีย

มีแนวโน้ม ซื้อห้องใหญ่ขึ้น ราคาสูงขึ้น
โดยเฉพาะ พัทยา, ภูเก็ต เป็นบ้านพักตากอากาศ

- ช่วงราคา : 5 – 16 ล.
- ประเภท : 2 Bedroom / Pool Villa



อเมริกา

มีแนวโน้มลดลง จากค่าเงินและดอกเบี้ยที่สูงขึ้น
เน้นคอนโดตามแนวรถไฟฟ้า

- ช่วงราคา : 1.8– 8 ล.
- ประเภท : 1 Bedroom



อินเดีย

กลุ่มผู้ที่มีรายได้สูง เพื่อตากอากาศ
และปล่อยเช่า เน้นคอนโดในทำเล
นาเนา อโศก พร้อมพงษ์ พัทยา ภูเก็ต

- ช่วงราคา : 3 – 4 ล.
- ประเภท : 1 Bedroom



ญี่ปุ่น

เติบโตได้ดีกับคอนโด ใกล้รถไฟฟ้า
เพื่อสะดวกในการเดินทาง
เช่น ทำเลสุขุมวิท ทองหล่อ-เอกมัย

- ช่วงราคา : 5 – 16 ล.
- ประเภท : 1-2 Bedroom



เยอรมัน

รวมถึงชาวยุโรป

นิยมเข้าพักเป็นกลุ่มครอบครัว ทำเล ภูเก็ต
เกาะสมุย เชียงใหม่และเมืองท่องเที่ยว

- ช่วงราคา : 15 – 20 ล.
- ประเภท : Pool Villa 2-4 ห้องนอน
Leasehold (สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี)

BAM เข้ามาให้

Solution อะไรบ้าง

ทรัพย์สินเด่น ทำเลดี ทั่วประเทศ

ปริมาณทรัพย์สินสินรอการขายที่ประกาศขาย

จำนวนทรัพย์สิน BAM กว่า
14,000 รายการ

มูลค่ารวมกว่า
47,000 ล้านบาท



BAM NPA

**ทางเลือกลงทุนที่ให้
ผลตอบแทน 3 ต่อ**

Total Return = 20 - 29%

BAM NPA

ส่วนลดจากราคาประเมิน¹

10-16%

(ราคาพิเศษ BAM)



CAPITAL

APPRECIATION²

3-5%



RENTAL

YIELD³

7-8%

*ตัวเลขประมาณการต่อปี

ปริมาณทรัพย์สินรอการขายที่ประกาศขาย

บ้านเดี่ยว



4,639 รายการ
15,040 ลอ.

ห้องชุดพักอาศัย



2,395 รายการ
2,674 ลอ.

ทาวน์เฮ้าส์



2,441 รายการ
4,325 ลอ.

ที่ดินเปล่า



2,366 รายการ
9,792 ลอ.

อาคารพาณิชย์



1,122 รายการ
4,891 ลอ.

ทรัพย์สินอื่นๆ



1,068 รายการ
10,210 ลอ.

Conversion การขายทรัพย์สิน

16 - 25%

Run Rate ในการจำหน่ายทรัพย์สิน

17%

การลงทุนใน NPA

Investment of Choice



End User

ยอดขายต่อปี 4,225 ล้านบาท
รายการขายต่อปี 1,747 รายการ



นักลงทุน High Net Worth

ยอดขายต่อปี 1,663 ล้านบาท
รายการขายต่อปี 34 รายการ



นักลงทุนทั่วไป

ยอดขายต่อปี 876 ล้านบาท
รายการขายต่อปี 1,253 รายการ

BANGKOK COMMERCIAL ASSET MANAGEMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

BAM
SYMPOSIUM
NEW ERA OF AMC 2025

***ตัวอย่างทรัพย์สินเด่น ทำเลดี
เพื่อการลงทุน***



Low-rise property

BAM
SYMPOSIUM

NEW ERA OF AMC 2025



อาคารพาณิชย์ ซอยด่านสำโรง 24 จ.สมุทรปราการ
สถานที่ใกล้เคียง : โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 2, แม็คโคร
พื้นที่ : 21 ตร.ว. รหัส : DASPCCB0106001

ราคาตั้งขาย : ~~2,940,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 2,604,000 บาท



ทาวน์เฮ้าส์โครงการวิสด้า อเวนิว วัชรพล จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : โรงพยาบาลสินแพทย์, เพลินมาร์มอลล์
พื้นที่ : 37.2 ตร.ว. รหัส : DDBKKTTH0208001

ราคาตั้งขาย : ~~3,795,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 2,950,000 บาท



อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น ภาษีเจริญ จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : MRT สถานีเพชรเกษม, ซีคอนบางแค
พื้นที่ : 16. ตร.ว. รหัส : DHBKKCB0119001

ราคาตั้งขาย : ~~3,570,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 3,200,000 บาท



บ้านเดี่ยวมารวยแหลมอับัง จ.ชลบุรี
สถานที่ใกล้เคียง : แม็คโคร ฟู้ดเซอร์วิส แหลมอับัง
พื้นที่ : 58.00 ตร.ว. รหัส : 1DICHOSHO203001

ราคาตั้งขาย : ~~4,169,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 3,700,000 บาท



ทาวน์เฮ้าส์ โครงการเดอะเทอเรส-รามอินทรา จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : โรงพยาบาลสินแพทย์, เซ็นทรัล รามอินทรา
พื้นที่ : 35 ตร.ว. รหัส : DEBKKTTH0319001

ราคาตั้งขาย : ~~6,679,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 5,700,000 บาท



บ้านเดี่ยว โครงการดิแอลเลแกนซ์ จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : โรงเรียนสารสาสน์วิเทศหนองแขม
พื้นที่ : 1 งาน 4.80 ตร.ว. รหัส : DRBKKS HO118001

ราคาตั้งขาย : ~~8,925,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 6,413,000 บาท

High-rise property



คอนโดมิเนียม พีเจ คอนโดเพลส จ.สมุทรปราการ
สถานที่ใกล้เคียง : แม็คโคร บางพลี, ตลาดกิ้งก่า
พื้นที่ : 40.96 ตร.ม. รหัส HSPKCU1646001

ราคาตั้งขาย : ~~538,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 461,000 บาท



คอนโดมิเนียม เดอะแอสปี่เนส จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : เมกาบางนา, โรงพยาบาลจุฬารัตน์
พื้นที่ : 23.79 ตร.ม. รหัส DCBKCCU0105001

ราคาตั้งขาย : ~~1,125,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 964,000 บาท



คอนโดมิเนียม สวิสดีกรุงเทพฯ จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์, พาราไดซ์ พาร์ค
พื้นที่ : 71 ตร.ม. รหัส HBKCCU5091001

ราคาตั้งขาย : ~~1,231,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 1,000,000 บาท



คอนโดมิเนียม เดอะนิชโฮดี ลาดพร้าว 130 จ.กรุงเทพฯ
สถานที่ใกล้เคียง : เดอะมอลล์บางกะปิ, โรงพยาบาลลาดพร้าว
พื้นที่ : 13.6 ตร.ว. รหัส : DIBKCCU0106001

ราคาตั้งขาย : ~~2,795,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 2,400,000 บาท



คอนโดมิเนียม เดอะบลู นครสวรรค์ จ.นครสวรรค์
สถานที่ใกล้เคียง : SW.เมืองสี่แคว, เดอะ วอล์ค นครสวรรค์
พื้นที่ : 18.4 ตร.ว. รหัส : DENSVCU0102001

ราคาตั้งขาย : ~~3,150,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 2,600,000 บาท



คอนโดมิเนียม กันยารัตน์ เลควิว จ.ขอนแก่น
สถานที่ใกล้เคียง : บึงแก่นนคร, พระมหาธาตุแก่นนคร
พื้นที่ : 127.14 ตร.ม. รหัส 35KNKCU0007000

ราคาตั้งขาย : ~~8,462,000 บาท~~

ราคาพิเศษ : 5,600,000 บาท

BANGKOK COMMERCIAL ASSET MANAGEMENT
PUBLIC COMPANY LIMITED

BAM
SYMPOSIUM
NEW ERA OF AMC 2025

THANK YOU

