



รายงานข่าวเด่นประจำเดือน (Hot Issue from Germany)

สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงเบอร์ลิน

31 กรกฎาคม 2569

Leipzig เมืองที่เจริญรุ่งเรืองทางฝั่งตะวันออกของเยอรมนี

ผู้เชี่ยวชาญจำนวนมากต่างก็มั่นใจว่า ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ราคาคอนโดมิเนียมเมื่อหักลบอัตราเงินเฟ้อแล้ว ในเมืองไลป์ซิก (Leipzig) จะพุ่งสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว เนื่องจากช่วงไม่กี่ปีมานี้ ประชากรของเมือง Leipzig (เมืองใหญ่ที่สุดในรัฐ Sachsen) เพิ่มขึ้นมาก ทำให้เมืองนี้กลายเป็นที่ดึงดูดใจเป็นพิเศษสำหรับนักลงทุนและผู้หาบ้านพักที่อยู่อาศัย



นาย Thomas Dienberg สังกัดพรรคยุค 90 พันธมิตรสีเขียว (Bündnis 90/Die Grünen) รองผู้ว่าด้านก่อสร้างของเมือง Leipzig มองเห็นสถานการณ์เชิงบวกด้านการก่อสร้างที่อยู่อาศัยของ Leipzig ในปีนี้ และได้กล่าวว่า “โครงการก่อสร้างที่ได้รับอนุมัติแล้ว แต่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้าง มีจำนวนกว่า 8,000 โครงการ น่าจะลดลงอย่างรวดเร็ว”

แต่ว่าพื้นที่/ย่านใดใน Leipzig ที่น่าสนใจเป็นพิเศษบ้าง ทั้งนี้ หนังสือพิมพ์ Handelsblatt ได้รับข้อมูลพิเศษจาก vdp Research บริษัทในเครือของสมาคมธนาคาร Pfandbriefbanken แห่งเยอรมนี รวมถึงความคิดเห็นของผู้เชี่ยวชาญที่ระบุถึงภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในเมือง Leipzig โดยหนึ่งในโครงการก่อสร้างใหม่ที่สนใจที่สุดน่าจะเป็นโครงการของบริษัท Leipziger Stadtbau AG ที่สถานีรถไฟ Bayerischer Bahnhof บนพื้นที่ที่จะมีการสร้างอพาร์ทเมนต์ 151 ยูนิตในทำเลที่เรียกได้ว่าเป็นใจกลางเมือง อยู่ติดกับสวนสาธารณะแห่งใหม่ และมีการเชื่อมต่อระบบขนส่งสาธารณะที่ยอดเยี่ยม นาย Klaus Uwe Marsch กรรมการผู้จัดการของบริษัท Stadtbau Wohnprojekte GmbH ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Leipziger Stadtbau กล่าวว่า “ขนาดของอพาร์ทเมนต์เริ่มต้นตั้งแต่ห้องชุดขนาด 36 ตารางเมตร ไปจนถึงเพนต์เฮาส์ที่มีพื้นที่มากกว่า 220 ตารางเมตร” โดยราคาซื้อขายอยู่ระหว่าง 261,000 ยูโร ถึง 1.9 ล้านยูโร อพาร์ทเมนต์ที่กำลังก่อสร้างอยู่ในปัจจุบัน จำนวนมากกว่าครึ่งหนึ่งมีไว้สำหรับให้เช่า อย่างไรก็ตาม ยังคงต้องรอดูว่าจะมีอพาร์ทเมนต์สร้างเสร็จในเมือง Leipzig จำนวนเท่าใดภายในสิ้นปีนี้

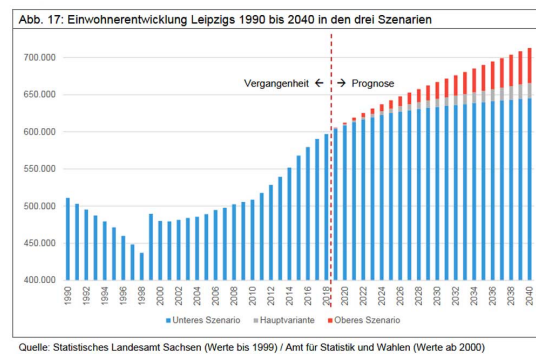
นาย Michael Fenderl นักวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์อาวุโสของ vdp Research กล่าวว่า “ปี 2025 การก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ใหม่แทบหยุดชะงักอย่างกระทันหัน ทั้งๆ ที่ในปี 2024 มีการนำเสนอที่อยู่อาศัยออกสู่ตลาดประมาณ 1,400 ยูนิต แต่กลับหดตัวลงเหลือเพียงประมาณ 400 ยูนิตในปี 2025 ซึ่ง

1

หมายเหตุ - ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏเป็นข้อมูลที่ได้จากแหล่งข้อมูลหลากหลายที่มา และมีวัตถุประสงค์เพื่อเผยแพร่ข้อมูลแก่บุคคลที่สนใจเท่านั้น ทั้งนี้ สำนักงานส่งเสริมการค้าในต่างประเทศ ณ กรุงเบอร์ลิน จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บุคคลนำข้อมูลไปใช้ไม่ว่าโดยทางใด

น้อยกว่าค่าเฉลี่ยของทศวรรษก่อนหน้าประมาณ 20% อย่างไรก็ตาม นาย Fenderl ก็รู้สึกยินดีที่ปริมาณใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น 13% ในปี 2025 เมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา

ทำเลที่ตั้งที่น่าสนใจตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกและทิศเหนือของเมือง Leipzig – แต่ปัจจุบันตัวเลขต่างๆ ก็เริ่มแสดงให้เห็นชัดเจนแล้วว่า เมื่อโครงการก่อสร้างในปัจจุบันเสร็จสิ้นลง ก็ยังไม่น่าจะสามารถแก้ปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยได้ เรียกได้ว่า Leipzig เป็นหนึ่งในไม่กี่เมืองในเยอรมนีที่ประชากรยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยตัวเลข ณ สิ้นปี 2024 แสดงให้เห็นว่า



Leipzig มีประชากรประมาณ 632,600 คน (เพิ่มขึ้น 0.6%) รายงานการติดตามตลาดที่อยู่อาศัยปี 2025 ของเมือง Leipzig ระบุว่า “ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยของเมือง Leipzig เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นผลมาจากสองปัจจัยหลัก คือ (1) การเติบโตของประชากร Leipzig ที่ยังคงมีความต่อเนื่อง และ (2) แนวโน้มการเพิ่มขึ้นของครัวเรือนขนาดเล็ก” ปัจจุบันเกือบ 57% ของครัวเรือนทั้งหมดเป็นครัวเรือนประเภทที่อยู่อาศัยเพียงคนเดียว ซึ่งสัดส่วนนี้เพิ่มขึ้นเกือบ 4% ในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา นาย Marsch กรรมการผู้จัดการฯ กล่าวว่า การก่อสร้างที่กลับมาคึกคักอีกครั้งนั้น ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากแรงจูงใจด้านการเงิน “สำหรับนักลงทุนในขณะนี้ กรอบภาษี – การคิดค่าเสื่อมราคาแบบเร่งด่วน การคิดค่าเสื่อมราคาพิเศษตามมาตรา 7b ของพระราชบัญญัติภาษีเงินได้ และเงินกู้พิเศษจากสถาบันสินเชื่อเพื่อการฟื้นฟูประเทศ (KfW - Kreditanstalt für Wiederaufbau) ที่สูงถึง 150,000 ยูโรต่อห้องชุด 1 ห้อง – ทำให้โครงการก่อสร้างห้องชุดใหม่ๆ มีความน่าสนใจเป็นพิเศษ”

นาย Peter Zamarski ประธานบริษัท Dima Immobilien กล่าวว่า นักลงทุนที่ซื้อฟาร์ทเมนต์เพื่อปล่อยเช่าคิดเป็นสัดส่วนประมาณ 90% ของตลาดก่อสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ที่กำลังเฟื่องฟูอยู่ในปัจจุบัน นอกจากนี้ จากรายงานการติดตามตรวจสอบ การวิเคราะห์สัญญาซื้อขายตั้งแต่ปี 2024 แสดงให้เห็นว่า 97% ของผู้ซื้อฟาร์ทเมนต์เก่าหลังจากได้รับการปรับปรุงใหม่แล้ว ส่วนใหญ่ไม่ได้มาจากเมือง Leipzig สำหรับฟาร์ทเมนต์สร้างใหม่สัดส่วนของผู้ซื้อที่มาจากนอกเมือง Leipzig อยู่สูงถึง 84% ซึ่งหมายความว่า Leipzig ยังคงเป็นเมืองที่ประชากรส่วนใหญ่เช่าที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ปีที่แล้วบริษัท Immo Hub ตัวแทนด้านอสังหาริมทรัพย์ใน Leipzig สังเกตเห็นความเคลื่อนไหวในตลาดที่เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน โดยแนวโน้มราคามีความคงที่หรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อย Immo Hub คาดว่า แนวโน้มดังกล่าวจะดำเนินต่อไปในปีนี้

ด้าน vdp Research ได้ระบุว่า ราคาซื้อขายบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในเมือง Leipzig เพิ่มขึ้น 3.5% ในปี 2025 โดยพื้นที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ต้องการมากที่สุดสำหรับบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดตั้งอยู่ทางชานเมืองด้านตะวันออก และด้านเหนือ นาย Fenderl ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์กล่าวว่า ในปี 2025 ราคาบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในเขต Liebertwolkwitz และ Holzhausen เพิ่มขึ้น 4.9% ส่วนราคาของ

คอนโดมิเนียมในพื้นที่อยู่อาศัยยอดนิยมเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วยิ่งกว่าราคาบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด (ทั้งนี้ นาย Fenderl ยังให้ข้อมูลเพิ่มเติมว่า ในเขต Böhlitz-Ehrenberg ราคาคอนโดมิเนียมสูงขึ้น 6.3% และในเขตอื่น ๆ อย่างเช่น Burghausen-Rückmarsdorf, Mölkau, Mockau-Süd, Schleußig, Plagwitz และ Wahren ราคาเพิ่มขึ้น 6.2%)

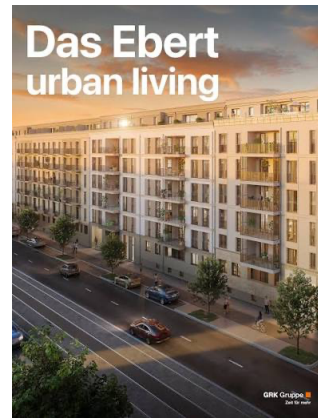
บริษัท Rosenberg Immobilien มองว่า เมือง Leipzig เป็นหนึ่งในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีเสถียรภาพมากที่สุดในเยอรมนี สำหรับช่วงครึ่งปีหลัง บริษัทคาดการณ์ว่า ตลาดจะยังคงมีเสถียรภาพต่อไป และราคาจะปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยในทำเลที่ดีเยี่ยม รวมถึงเขต Südvorstadt, Schleußig และ Gohlis รายงานตลาดของบริษัทระบุว่า “อุปทานที่จำกัด



ประกอบกับ (1) ความต้องการอสังหาฯ ที่ยั่งยืนจากผู้อพยพ/ย้ายถิ่นฐาน (2) ความต้องการด้านการอยู่อาศัยเองของคนท้องถิ่น เป็นพื้นฐานเชิงโครงสร้างสำหรับการพัฒนาตลาดในเชิงบวก” ความต้องการที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น พร้อมกับอุปทานที่จัดการได้ยังสะท้อนให้เห็นถึงพัฒนาการของค่าเช่าที่อยู่อาศัยอีกด้วย จากรายงานการติดตามตลาดที่อยู่อาศัยปี 2025 พบว่า ระหว่างปี 2020 ถึง 2024 ค่าเช่าเดิมในเมือง Leipzig เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ย 15% แต่ระดับ 7.14 ยูโรต่อตารางเมตร ในช่วงเวลาเดียวกันค่าเช่าใหม่ก็เพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 29% เป็น 9.26 ยูโรต่อตารางเมตร ทั้งนี้ เป็นค่าเช่าสุทธิ ไม่รวมค่าสาธารณูปโภค

ค่าเช่าสุทธิต่ำกว่าค่าเฉลี่ย - จากข้อมูลล่าสุดของ vdp Research พบว่า เทรนด์ดังกล่าวยังคงดำเนินต่อไป สัญญาเช่าห้องพักใหม่ใน Leipzig เพิ่มขึ้น 5.2% ในปี 2025 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า นาย Fenderl กล่าวว่า “สำหรับปี 2026 คาดการณ์ว่า ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราใกล้เคียงกันที่ 4.8% ค่าเช่าที่สูงที่สุดถูกบันทึกไว้ในเขตโดยรอบใจกลางเมือง ซึ่งรวมถึง Connewitz, Neulindenau และ Schönaу ค่าเช่าที่สูงที่สุดอยู่ที่แถบ Schönaу ในอัตรา 12.55 ยูโรต่อตารางเมตร ตามรายงานการตรวจสอบ การพัฒนาพื้นที่แถบท่าเรือเก่า Lindenauer Hafens ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากใจกลางเมืองไปทางทิศตะวันตก 4 กิโลเมตร ได้สร้างย่านเมืองใหม่ที่มือพาร์ทเมนต์ใหม่หลายร้อยห้อง ท่าเรือ Lindenauer Hafens ตั้งอยู่ระหว่าง Neulindenau กับ Schönaу ส่วนค่าเช่าที่ต่ำที่สุด ซึ่งต่ำกว่า 7.80 ยูโรต่อตารางเมตร พบในบางเขตของย่าน Grünau, Marienbrunn, Löbzig, Thekla และ Paunsdorf ซึ่งยังคงมีลักษณะเด่น คือ การก่อสร้างที่อยู่อาศัยในยุค GDR (ประเทศเยอรมันตะวันออก) แม้ว่าค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา นาย Marsch ก็ยังเชื่อว่าเมือง Leipzig นี้ยังคงมีราคาที่เหมาะสมสำหรับหลายครัวเรือน เนื่องจากสัดส่วนของค่าเช่าสุทธิต่อรายได้ครัวเรือนในเมือง Leipzig ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของเมืองใหญ่ในเยอรมนีอย่างมาก ซึ่งอยู่ที่ราวๆ 30% ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากอัตรารายได้โดยเฉลี่ยที่เพิ่มสูงขึ้น สำหรับนาย Dienberg รองผู้ว่าด้านก่อสร้างของเมือง Leipzig กล่าวว่า “ความท้าทายที่ใหญ่ที่สุดอย่างหนึ่งยังคงเป็นเรื่องการรักษา และสร้างที่อยู่อาศัยราคาไม่แพงและตรงตามความต้องการของประชาชน”

กลุ่มบริษัท GRK Group จากเมือง Leipzig หวังที่จะได้รับผลกำไรจากโครงการ “Das Ebert” ซึ่งตั้งอยู่บนถนน Friedrich-Ebert-Straße โดยจะดำเนินการก่อสร้างอาคารอพาร์ทเมนต์ 3 หลัง รวมทั้งหมด 125 ยูนิต ด้วยงบประมาณ 55 ล้านยูโร ซึ่งแผนการก่อสร้างประกอบด้วยอพาร์ทเมนต์ขนาด 1 ถึง 5 ห้องนอน สำหรับผู้เช่าหลากหลายกลุ่ม ตั้งแต่ห้องสตูดิโอขนาดเล็กไปจนถึงห้องชุดขนาดใหญ่ นาย Peter Wolf กรรมการผู้จัดการของกลุ่มบริษัท GRK กล่าวว่า “ในเมือง Leipzig เหลือที่ดินเพียงไม่กี่แปลงเท่านั้นที่สามารถนำมาสร้างข้อเสนอที่หลากหลายมากมายเช่นนี้สำหรับผู้อยู่อาศัยในอนาคต” รถประจำทางและรถรางอยู่หน้าประตูบ้าน และใจกลางเมืองอยู่ห่างออกไปเพียงไม่กี่นาที นอกจากนี้ ศูนย์รับเลี้ยงเด็ก โรงเรียน และมหาวิทยาลัยก็อยู่ไม่ไกล กลุ่มบริษัท GRK คาดการณ์ว่า ผู้อยู่อาศัยกลุ่มแรกจะสามารถย้ายเข้ามาได้ภายในกลางปี 2028 นาย Marsch มั่นใจว่า “โครงการที่อยู่อาศัยของเมืองจะดึงดูดผู้เช่าและผู้ซื้อได้มากพอ ใครก็ตามที่กำลังก่อสร้าง และดำเนินการโครงการในปัจจุบันจะพบว่า เมือง Leipzig ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยอยู่” การคาดการณ์ใหม่ยังช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นในภาคอุตสาหกรรมอีกด้วย รายงานของธนาคาร Postbank หรือ “Postbank Housing Atlas 2026” กล่าวถึงการเพิ่มขึ้นของราคาการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมือง Leipzig ติดอันดับหนึ่งในบรรดาเขตและเมืองอิสระ 400 แห่งที่สำรวจทั่วประเทศที่มีอัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นสูงที่สุด การคาดการณ์อัตรการเติบโตของราคาโดยเฉลี่ยต่อปีอยู่ที่ 1.9% จนถึงปี 2035 และรายงานการศึกษาดังกล่าวยังระบุถึงปัจจัยต่างๆ ที่สนับสนุนการคาดการณ์นี้ อย่างเช่น การคาดการณ์อัตรการเพิ่มขึ้นของประชากรที่ 5.6% ภายในปี 2035 และจำนวนประชากรวัยทำงาน ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น 0.5% ต่อปี ในขณะเดียวกัน คาดว่ารายได้สุทธิจะเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี นอกจากนี้ ราคาซื้อเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์มือสองในปัจจุบันอยู่ที่ 3,205 ยูโรต่อตารางเมตร ซึ่งยังต่ำกว่าในเมืองใหญ่อื่น ๆ ของเยอรมนีค่อนข้างมาก



(แหล่งที่มา : หนังสือพิมพ์ Handelsblatt เดือนกรกฎาคม 2569)