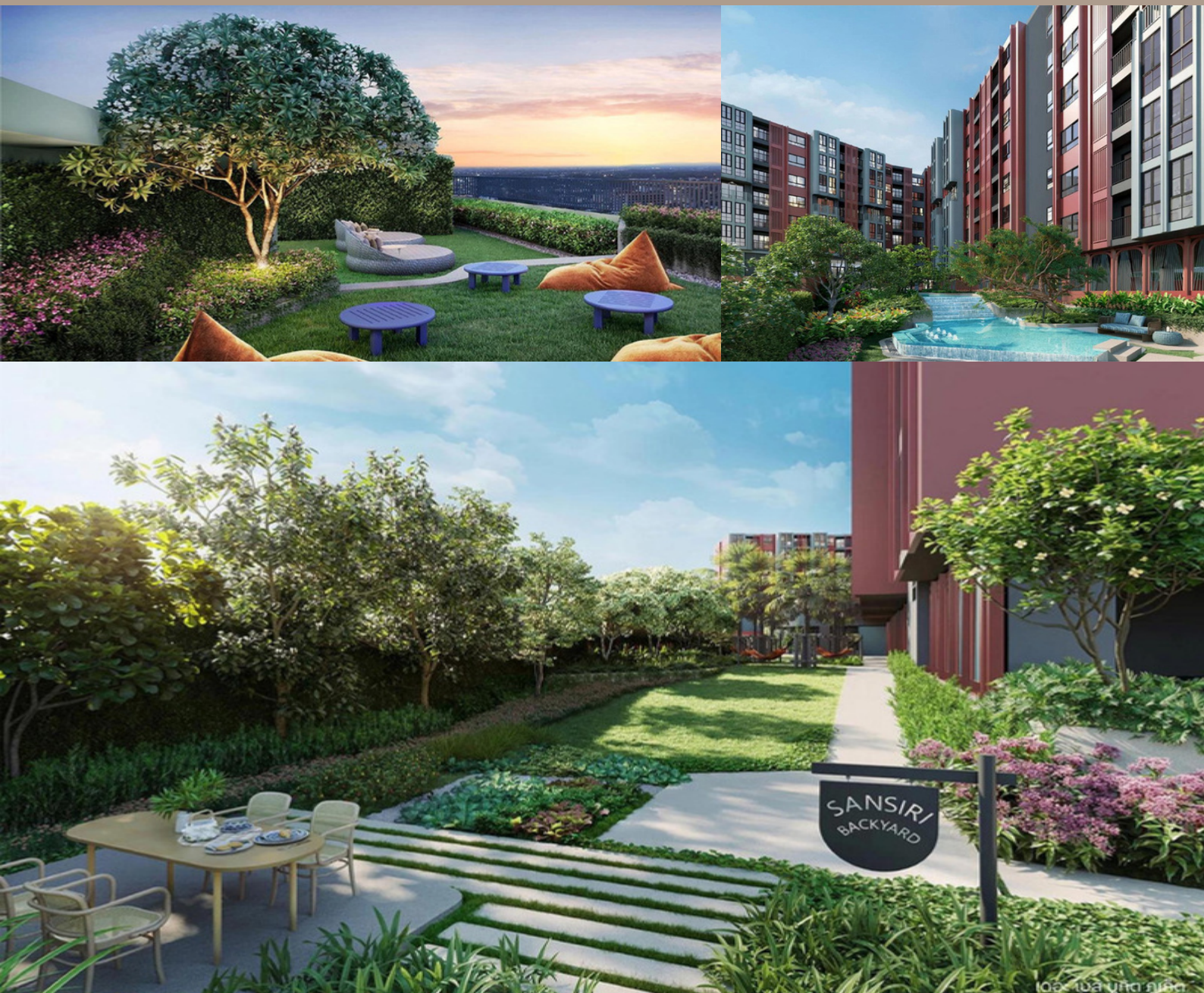


รายงานโครงการที่อยู่อาศัย ภาคเอกชนเปิดตัวใหม่



ไตรมาสที่ 2 เมษายน - มิถุนายน 2566



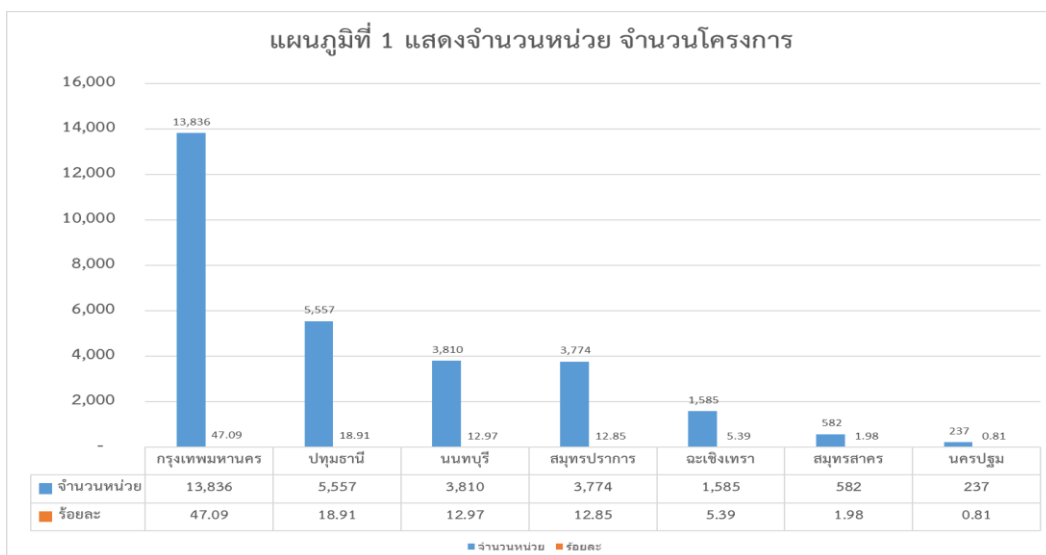
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
โทรศัพท์ 0 2351 6212
E-mail: shiddhds@gmail.com

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2566 ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ฉะเชิงเทรา และนครปฐม จำนวนทั้งสิ้น 99 โครงการ มีจำนวนหน่วย 29,381 หน่วย พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 48 โครงการ 13,836 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.09 จากจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมาคือ ปทุมธานี จำนวน 16 โครงการ 5,557 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.91 ลำดับ 3 ได้แก่ นนทบุรี จำนวน 19 โครงการ 3,810 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.97 ลำดับ 4 สมุทรปราการ จำนวน 12 โครงการ 3,774 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 12.85 และลำดับ 5 ฉะเชิงเทรา จำนวน 1 โครงการ 1,585 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.39

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	48	13,836	47.09
ปทุมธานี	16	5,557	18.91
นนทบุรี	19	3,810	12.97
สมุทรปราการ	12	3,774	12.85
ฉะเชิงเทรา	1	1,585	5.39
สมุทรสาคร	2	582	1.98
นครปฐม	1	237	0.81
ทั้งหมด	99	29,381	100.00

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

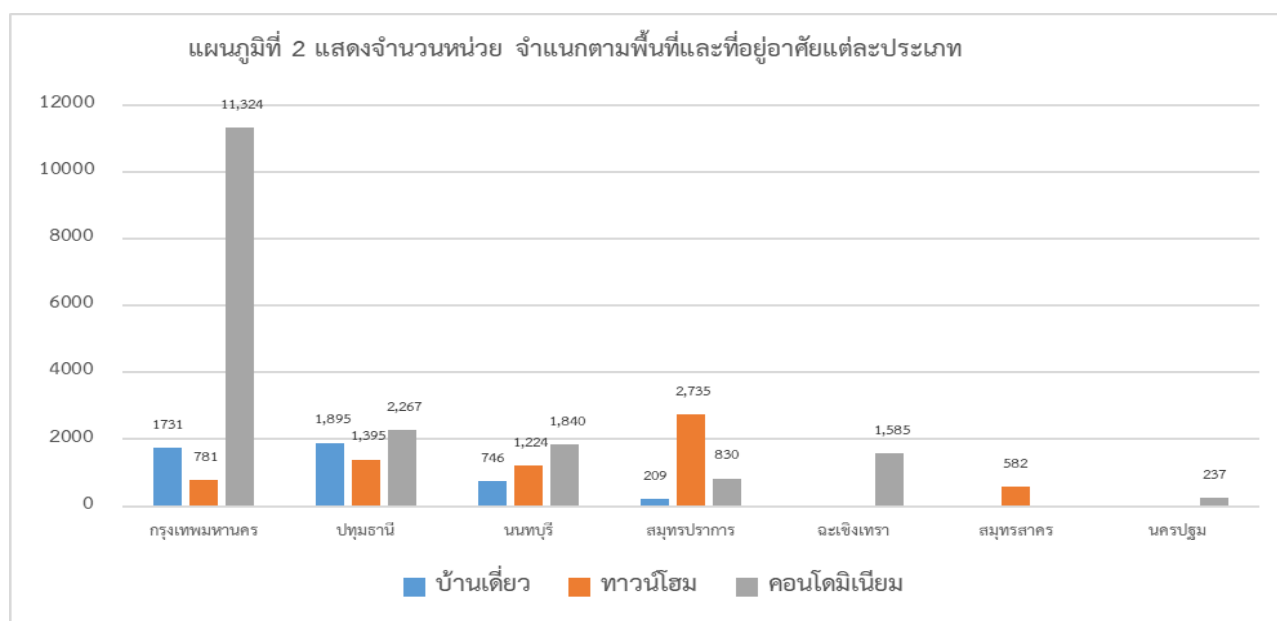


ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และประเภท

ในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 18,083 หน่วย หรือร้อยละ 61.55 รองลงมาได้แก่ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 6,717 หน่วย หรือร้อยละ 22.86 และบ้านเดี่ยว จำนวน 4,581 หน่วย หรือร้อยละ 15.59 ตามลำดับ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร มากถึงร้อยละ 82 ซึ่งอยู่ในประเภทคอนโดมิเนียม

จังหวัด	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	คอนโดมิเนียม	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	1,731	781	11,324	13,836
ปทุมธานี	1,895	1,395	2,267	5,557
นนทบุรี	746	1,224	1,840	3,810
สมุทรปราการ	209	2,735	830	3,774
ฉะเชิงเทรา	-	-	1,585	1,585
สมุทรสาคร	-	582	-	582
นครปฐม	-	-	237	237
ทั้งหมด	4,581	6,717	18,083	29,381
ร้อยละ	15.59	22.86	61.55	100

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

ตารางที่ 3 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา

เมื่อพิจารณาตามพื้นที่และระดับราคา พบว่า จำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 29,381 หน่วย ของที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ที่อยู่อาศัยในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด คือ 20,846 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 70.95 รองลงมาได้แก่ ช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,963 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.09 ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 2,651 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.02 ช่วงระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,187 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.44 และช่วงระดับราคา 7.01-9.00 ล้านบาท มีจำนวน 734 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.50 ตามลำดับ

จังหวัด	1.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-9.00 ลบ.	9.01 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	10,911	341	590	594	1,400	13,836
ปทุมธานี	3,499	678	935	-	445	5,557
นนทบุรี	1,840	926	123	140	781	3,810
สมุทรปราการ	2,192	1,018	539	-	25	3,774
ฉะเชิงเทรา	1,585	-	-	-	-	1,585
สมุทรสาคร	582	-	-	-	-	582
นครปฐม	237	-	-	-	-	237
ทั้งหมด	20,846	2,963	2,187	734	2,651	29,381
ร้อยละ	70.95	10.09	7.44	2.50	9.02	100

ที่มา: <https://thinkofliving.com>

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วยโดยจำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา พบว่า จากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 29,381 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด คือ 17,529 หน่วย รองลงมาได้แก่ ประเภททาวน์โฮมในช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,776 หน่วย และประเภททาวน์โฮมในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,666 หน่วย ตามลำดับ

จังหวัด	1.01-3.00 ลบ.	3.01-5.00 ลบ.	5.01-7.00 ลบ.	7.01-9.00 ลบ.	9.01 ลบ. ขึ้นไป	ทั้งหมด
คอนโดมิเนียม	17,529	-	-	554	-	18,083
ทาวน์โฮม	2,666	2,776	958	-	317	6,717
บ้านเดี่ยว	651	187	1,229	180	2,334	4,581
ทั้งหมด	20,846	2,963	2,187	734	2,651	29,381
ร้อยละ	70.95	10.09	7.44	2.50	9.02	100

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



กล่าวได้ว่า โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2566 โครงการที่เปิดขาย ส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท นับว่าเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยบางส่วน สามารถจับต้องได้ และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยได้ไม่ยากนัก อีกทั้งความเชื่อมั่นและ กำลังซื้อของผู้บริโภคเริ่มกลับคืนสู่ภาวะปกติ ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด สะท้อนถึงมุมมองของตลาดที่อยู่อาศัยภาคเอกชนว่า ยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม ทั้งสำหรับคนทำงาน เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริงและเป็นบ้านหลังที่สอง หรือเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการเดินทางและเปลี่ยนค่าใช้จ่ายจากการเดินทางเป็นค่าผ่อนคอนโดมิเนียมที่อยู่ใกล้สถานที่ทำงาน และการได้รับอานิสงส์จากนักท่องเที่ยวที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยภายในประเทศ

คาดว่าในไตรมาส 3 ภาคเอกชนจะเริ่มเปิดตัวโครงการในช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป เป็นบ้านระดับ Luxury หรือ Super Luxury ซึ่งเป็นกลุ่มมาแรงในปีที่มีกำลังซื้อสูง และคาดว่าจะมีความต้องการซื้ออย่างต่อเนื่อง แต่การพัฒนาโครงการต้องตรงกับความต้องการของกลุ่มเป้าหมาย ทั้งในเรื่องของทำเล คุณภาพการออกแบบ และฟังก์ชันการใช้งาน เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ และมีสัญญาณเชิงบวก ได้แก่ 1) supply กลุ่มนี้ยังมีไม่มากนักแต่ demand เติบโตต่อเนื่อง 2) แรงหนุนจากสภาพเศรษฐกิจไทยที่ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากเงินเพื่อเริ่มชะลอตัว 3) ราคาน้ำมันเชื้อเพลิงและพลังงานปรับตัวลง 4) ราคาวัสดุก่อสร้างลดลงเนื่องจากวิกฤตภาคอสังหาริมทรัพย์ในจีนส่งผลให้อุปสงค์วัสดุก่อสร้างชะลอตัว 5) ประชาชนเกิดความเชื่อมั่นหลังจัดตั้งรัฐบาลได้สำเร็จ และ 6) กำลังซื้อจากต่างชาติและกลุ่มธุรกิจท่องเที่ยวที่กลับมาฟื้นตัวหลังโควิด เป็นแรงหนุนทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมาคึกคัก ผนวกกับรัฐบาลใหม่มีมุมมองด้านการขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศให้เติบโตต่อเนื่อง รวมทั้งมาตรการต่าง ๆ ที่ออกมากระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

อ้างอิง: Onpreya.C. (2566). รวมโครงการบ้าน-คอนโดเปิดใหม่ กรุงเทพและปริมณฑลเดือนเมษายน – มิถุนายน 2566

[ฉบับที่ 22]. สืบค้นจาก <https://thinkofliving.com/>

