

รายงานโครงการที่อยู่อาศัย ภาคเอกชนเปิดตัวใหม่

ไตรมาส 4 ตุลาคม - ธันวาคม 2566



โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่

- จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่
- จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และประเภท
- จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา
- จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา

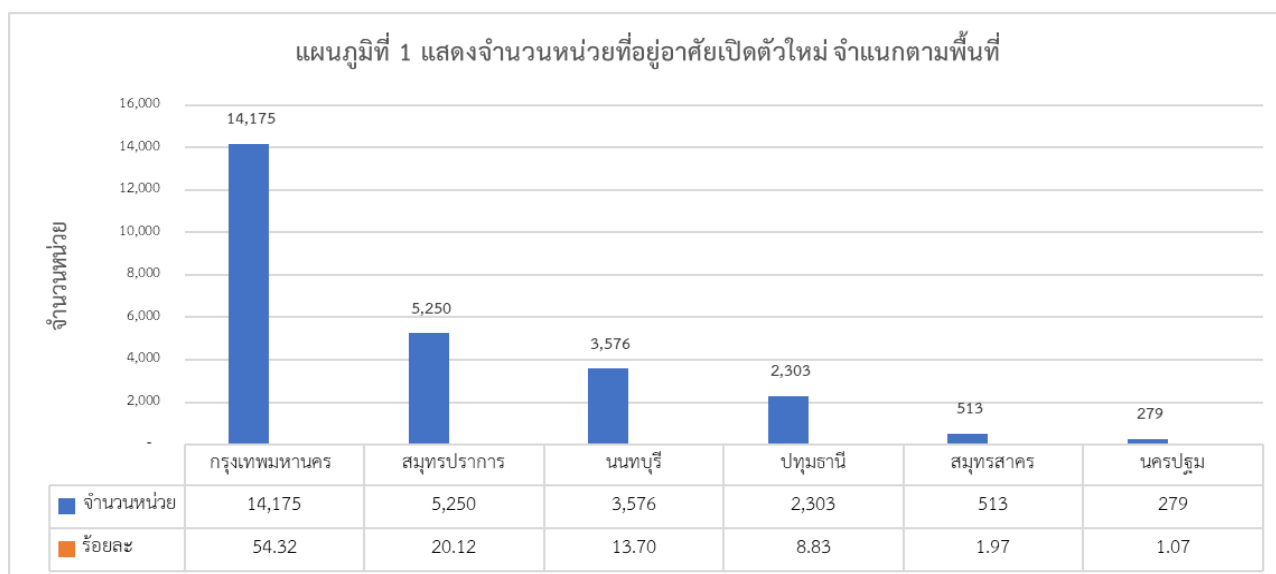
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
การเคหะแห่งชาติ
โทรศัพท์ 0 2351 6212

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2566 ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล จำนวนทั้งสิ้น 116 โครงการ มีจำนวนหน่วย 26,096 หน่วย พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 62 โครงการ 14,175 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.32 จากจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมาคือ สมุทรปราการ จำนวน 16 โครงการ 5,250 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.12 ลำดับ 3 ได้แก่ นนทบุรี จำนวน 19 โครงการ 3,576 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.70 ลำดับ 4 ปทุมธานี จำนวน 15 โครงการ 2,303 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.83 ลำดับ 5 สมุทรสาคร จำนวน 3 โครงการ 513 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.97 และลำดับสุดท้ายนครปฐม จำนวน 1 โครงการ 279 หน่วย คิดเป็น ร้อยละ 1.07

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	62	14,175	54.32
สมุทรปราการ	16	5,250	20.12
นนทบุรี	19	3,576	13.70
ปทุมธานี	15	2,303	8.83
สมุทรสาคร	3	513	1.97
นครปฐม	1	279	1.07
ทั้งหมด	116	26,096	100.00

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

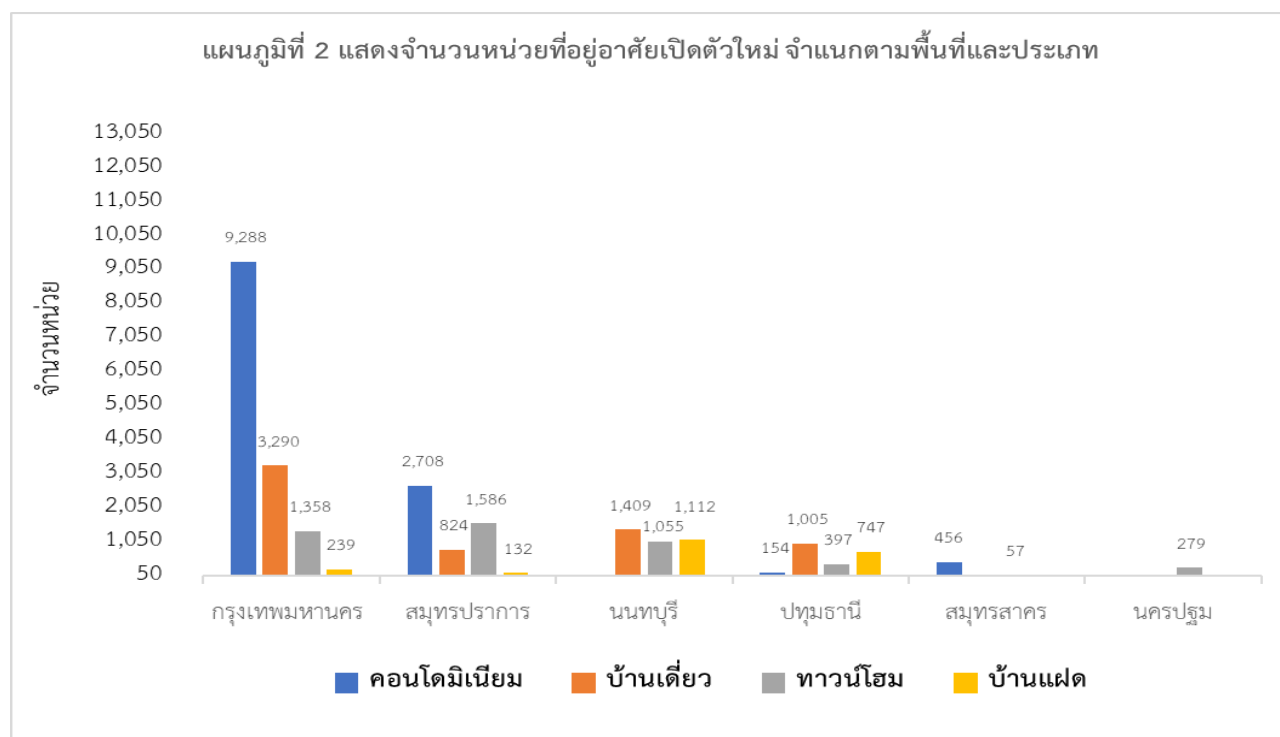


ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และประเภท

ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 12,606 หน่วย หรือร้อยละ 48.31 รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว จำนวน 6,528 หน่วย หรือร้อยละ 25.02 ประเภททาวน์โฮม จำนวน 4,732 หน่วย หรือร้อยละ 18.13 และประเภทบ้านแฝด จำนวน 2,230 หน่วย หรือร้อยละ 8.55 ตามลำดับ โดยพบว่า ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เป็นประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุด

จังหวัด	คอนโดมิเนียม	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	บ้านแฝด	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	9,288	3,290	1,358	239	14,175
สมุทรปราการ	2,708	824	1,586	132	5,250
นนทบุรี	-	1,409	1,055	1,112	3,576
ปทุมธานี	154	1,005	397	747	2,303
สมุทรสาคร	456	-	57	-	513
นครปฐม	-	-	279	-	279
ทั้งหมด	12,606	6,528	4,732	2,230	26,096
ร้อยละ	48.31	25.02	18.13	8.55	100.00

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ตารางที่ 3 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ โดยจำแนกตามพื้นที่และระดับราคา พบว่า จากจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 26,096 หน่วย กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุดคือ 14,175 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.32 อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท มีถึง 6,369 หน่วย รองลงมาคือ สมุทรปราการ มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ 5,250 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 20.12 อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท มีถึง 3,629 หน่วย อันดับสาม นนทบุรี มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ 3,576 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.70 อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท มีถึง 1,417 หน่วย ปทุมธานี จำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ 2,303 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.83 อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท มีถึง 996 หน่วย สมุทรสาคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ 513 คิดเป็นร้อยละ 1.97 อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท มีถึง 399 หน่วย และลำดับสุดท้าย นครปฐม มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ 279 หน่วย อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.07

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	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	6,369	957	936	2,683	3,230	14,175	54.32
สมุทรปราการ	3,629	743	-	786	92	5,250	20.12
นนทบุรี	750	1,417	123	272	1,014	3,576	13.70
ปทุมธานี	996	417	485	258	147	2,303	8.83
สมุทรสาคร	399	114	-	-	-	513	1.97
นครปฐม	279					279	1.07
ทั้งหมด	12,422	3,648	1,544	3,999	4,483	26,096	100.00
ร้อยละ	47.60	13.98	5.92	15.32	17.18	100.00	

ที่มา: <https://thinkofliving.com>

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ โดยจำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา พบว่า จากจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 26,096 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุดคือ 12,606 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 48.31 และอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท มีถึง 9,531 หน่วย รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 6,528 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.01 อยู่ในช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป มีถึง 4,090 หน่วย อันดับสามคือ ทาวน์โฮม มีจำนวน 4,732 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.13 และอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท มีถึง 2,446 หน่วย และลำดับสุดท้ายคือ บ้านแฝด มีจำนวน 2,230 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8.55 อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท มี 1,434 หน่วย ตามลำดับ

ประเภท	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	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	9,531	529	-	2,277	269	12,606	48.31
บ้านเดี่ยว	-	173	892	1,373	4,090	6,528	25.01
ทาวน์โฮม	2,446	1,512	413	237	124	4,732	18.13
บ้านแฝด	445	1,434	239	112	-	2,230	8.55
ทั้งหมด	12,422	3,648	1,544	3,999	4,483	26,096	100.00
ร้อยละ	47.60	13.98	5.92	15.32	17.18	100.00	

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

สรุปได้ว่า โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในไตรมาส 4 มีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นจาก ไตรมาสก่อนหน้า 1,653 หน่วย (+6.76 QoQ) จาก 24,443 หน่วย ในไตรมาส 3 พบว่า ประเภทคอนโดมิเนียมอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 461 หน่วย (-4.61% QoQ) จาก 9,992 หน่วย ในไตรมาส 3 อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด รองลงมา ประเภทบ้านเดี่ยว ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 1,397 หน่วย (+ 133.17% QoQ) จาก 1,049 หน่วย ในไตรมาส 3 อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด และประเภททาวน์โฮม ช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน จำนวน 283 หน่วย (-10.37) จาก 2,729 หน่วย ในไตรมาส 3

จากตัวเลขโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ สะท้อนให้เห็นว่า ประเภทคอนโดมิเนียม ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลาง และรายได้น้อยสามารถเข้าถึงได้ และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ไม่ยากนัก ซึ่งอาจมาจากความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยจริง และเป็นบ้านหลังที่ 2,3 หรือซื้อเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางใกล้สถานที่ทำงาน แต่ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้งานของผู้บริโภค และปัจจุบันรัฐบาลได้มีมาตรการพรีวิซ่าให้กับนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะประเทศจีน ที่มี มติ ครม. เห็นชอบมาตรการยกเว้นวีซ่าซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 และจะยกเว้นวีซ่าถาวรเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 สำหรับประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนถึง 1,397 หน่วย (+ 133.17% QoQ) จาก 1,049 หน่วย ในช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป เป็นไปตามที่คาดการณ์ในไตรมาส 3 ที่ผู้ประกอบการเน้นเจาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับ Super Prime และ Prime มีแนวโน้มการเติบโตเชิงบวกที่มีกำลังซื้อและความต้องการอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มลงทุนรายใหญ่ (HNWI) และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UHNWI) กลุ่มผู้ซื้อเหล่านี้มองหาบ้านที่กว้างขวาง พร้อมกับพื้นที่ที่ใหญ่ขึ้น

โดยภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 4 สรุปได้ว่า เริ่มมีการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว แต่ยังคงจับตามองปัจจัยกดดัน จากภาวะหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นที่เป็นตัวฉุดทำให้ค่าครองชีพสูง รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน ค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น แต่ผู้บริโภคยังมีการชะลอและรายได้ไม่เติบโตตาม

การคาดการณ์โครงการเอกชนเปิดตัวใหม่ ไตรมาส 1 ในปี 2567 (ม.ค. - มี.ค.) คาดว่าโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม ช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาดเพราะเป็นราคาจับต้องได้ และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ไม่ยาก และประเภทบ้านเดี่ยวที่ผู้ประกอบการเน้นเจาะตลาดกลุ่ม Super Prime และ Prime ที่มีกำลังซื้อและยังมีความต้องการต่อเนื่อง และจากนโยบายรัฐบาลที่มีการขยายเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัยปี 2567 เพื่อบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคงและกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ ในการลดค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 2% เหลือ 1% และค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิม 1% เหลือ 0.01 (ในมูลค่าไม่เกิน 3 ล้านบาท ราคาซื้อขาย/วงเงินจำนอง)



ประเด็นแนวโน้มที่น่าจับตามอง สถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในไตรมาส 1 ปี 2567 (ม.ค. - มี.ค.) ดังนี้

ปัจจัยบวก

- 1) เศรษฐกิจโลกฟื้นตัวดีขึ้น
- 2) การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มจะยุติลง
- 3) กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยฟื้น
- 4) ความเชื่อมั่นการบริโภค และการลงทุนที่กลับมา
- 5) สมาคมด้านอสังหาริมทรัพย์ 7 สมาคม ยื่นข้อเสนอ 8 ข้อ เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

5.1) การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนเหลือ 1% และค่าจดจำนองเหลือ 0.01% ซึ่งมีการต่ออายุไปแล้วถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567

5.2) ขอสันับสนุนให้มีการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้านบนที่ดินของตนเอง ในอัตราลดหย่อนล้านละ 10,000 บาท สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท

5.3) สนับสนุนการมีบ้านหลังแรกของผู้มีรายได้น้อย โดยพิจารณาดอกเบี้ยอัตราต่ำหรือซอฟต์โลน 3% เป็นเวลา 5 ปีแรก

5.4) ขอให้กระทรวงมหาดไทย และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แก้ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม โดยขอให้ “ลด” ขนาดที่ดินของโครงการจัดสรรให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ

5.5) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ขอให้ลดหย่อนภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 50% เป็นระยะเวลา 1 ปี เนื่องจากเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว

5.6) พิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องการถือครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ

5.7) ให้ช่วยประสานธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ยกเลิกมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย หรือ Loan-to-Value: LTV เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ

5.8) ขอให้ทบทวนความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนในกระบวนการขออนุมัติรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมหรือ EIA

ปัจจัยลบ

- 1) เศรษฐกิจโลกชะลอตัวลง (จีน สหรัฐ ยุโรป)
- 2) สงคราม และความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์
- 3) เอลนีโญกระทบผลผลิตการเกษตรแปรรูปส่งออก
- 4) ต้นทุนค่าไฟฟ้า ค่าจ้างแรงงานผู้ประกอบการสูงขึ้น

อ้างอิง: Onpreya.C. (2566). รวมโครงการบ้าน-คอนโดเปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯและปริมณฑลเดือนกรกฎาคม – กันยายน 2566 [ฉบับที่ 23, 24, 25]. สืบค้นจาก <https://thinkofliving.com/>

