

รายงานโครงการที่อยู่อาศัย ภาคเอกชนเปิดตัวใหม่

ไตรมาส 3 กรกฎาคม - กันยายน 2566



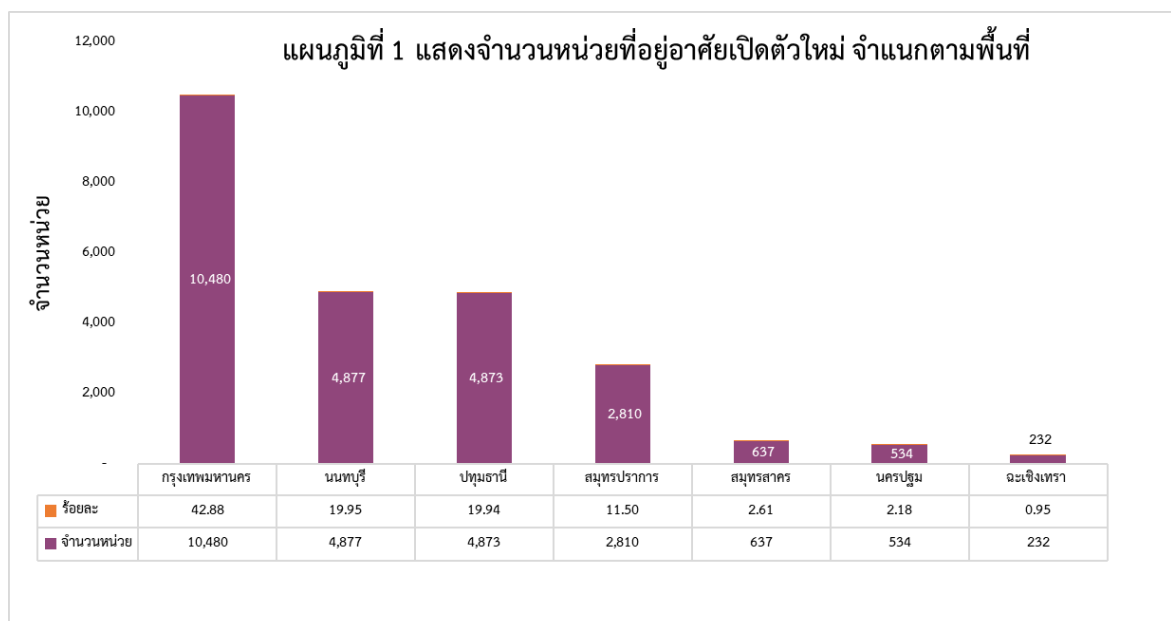
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย
โทรศัพท์ 0 2351 6212

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และฉะเชิงเทรา จำนวนทั้งสิ้น 117 โครงการ มีจำนวนหน่วย 24,443 หน่วย พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 53 โครงการ 10,480 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.88 จากจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมา คือ นนทบุรี จำนวน 27 โครงการ 4,877 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19.95 ลำดับ 3 ได้แก่ ปทุมธานี จำนวน 19 โครงการ 4,873 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19.94 ลำดับ 4 สมุทรปราการ จำนวน 12 โครงการ 2,810 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.50 ลำดับ 5 สมุทรสาคร จำนวน 3 โครงการ 637 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.61 ลำดับ 6 นครปฐม จำนวน 2 โครงการ 534 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.18 และลำดับสุดท้าย ฉะเชิงเทรา จำนวน 1 โครงการ 232 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.95

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	53	10,480	42.88
นนทบุรี	27	4,877	19.95
ปทุมธานี	19	4,873	19.94
สมุทรปราการ	12	2,810	11.50
สมุทรสาคร	3	637	2.61
นครปฐม	2	534	2.18
ฉะเชิงเทรา	1	232	0.95
ทั้งหมด	117	24,443	100

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

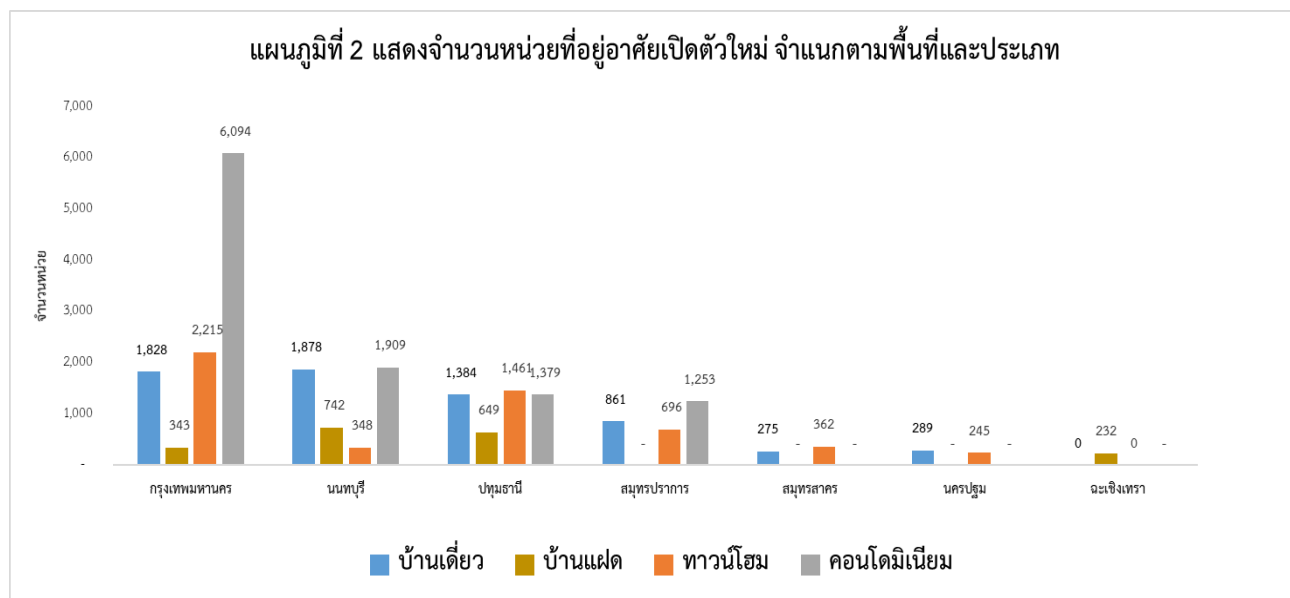


ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และประเภท

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 10,635 หน่วย หรือร้อยละ 43.51 รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว จำนวน 6,515 หน่วย หรือร้อยละ 26.65 ประเภททาวน์โฮม จำนวน 5,327 หน่วย หรือร้อยละ 21.80 และประเภทบ้านแฝด จำนวน 1,966 หน่วย หรือร้อยละ 8.04 ตามลำดับ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร จำนวน 10,480 หน่วย ซึ่งเป็นประเภทคอนโดมิเนียมมากที่สุด

จังหวัด	คอนโดมิเนียม	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	บ้านแฝด	ทั้งหมด	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	6,094	1,828	2,215	343	10,480	42.88
นนทบุรี	1,909	1,878	348	742	4,877	19.95
ปทุมธานี	1,379	1,384	1,461	649	4,873	19.94
สมุทรปราการ	1,253	861	696	-	2,810	11.50
สมุทรสาคร	-	275	362	-	637	2.61
นครปฐม	-	289	245	-	534	2.18
ฉะเชิงเทรา	-	-	-	232	232	0.95
ทั้งหมด	10,635	6,515	5,327	1,966	24,443	100.00
ร้อยละ	43.51	26.65	21.80	8.04		100.00

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ตารางที่ 3 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่และระดับราคา

เมื่อพิจารณาตามพื้นที่และระดับราคา พบว่าจากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 24,443 หน่วย ที่อยู่อาศัย ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด คือ 13,590 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 55.60 รองลงมาได้แก่ ช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 3,449 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.11 ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 2,897 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.85 ช่วงระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,582 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.56 และช่วงระดับราคา 7.01-9.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,925 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.88 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	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	6,317	1,160	965	608	1,430	10,480	42.88
นนทบุรี	1,949	638	454	762	1,074	4,877	19.95
ปทุมธานี	3,247	659	323	555	89	4,873	19.94
สมุทรปราการ	1,470	703	405	-	232	2,810	11.50
สมุทรสาคร	362	-	203	-	72	637	2.61
นครปฐม	245	289	-	-	-	534	2.18
ฉะเชิงเทรา	-	-	232	-	-	232	0.95
ทั้งหมด	13,590	3,449	2,582	1,925	2,897	24,443	100.00
ร้อยละ	55.60	14.11	10.56	7.88	11.85	100.00	

ที่มา: <https://thinkofliving.com>

ตารางที่ 4 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วย โดยจำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา จากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 24,443 หน่วย พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียม มีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 10,635 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.51 ซึ่งอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท จำนวน 9,992 หน่วย รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว จำนวน 6,747 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.60 อยู่ในช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 2,596 หน่วย และทาวน์โฮม จำนวน 5,327 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 21.80 อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท จำนวน 2,729 หน่วย ลำดับสุดท้าย คือ บ้านแฝด จำนวน 1,734 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 7.09 อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท จำนวน 773 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	9,992	-	-	497	146	10,635	43.51
บ้านเดี่ยว	580	1,110	1,412	1,049	2,596	6,747	27.60
ทาวน์โฮม	2,729	1,566	1,032	-	-	5,327	21.80
บ้านแฝด	289	773	138	379	155	1,734	7.09
ทั้งหมด	13,590	3,449	2,582	1,925	2,897	24,443	100.00
ร้อยละ	55.60	14.11	10.56	7.88	11.85	100.00	

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



กล่าวได้ว่า โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3 ไม่มีความแตกต่างกับไตรมาส 2 มากนัก ส่วนใหญ่ที่เปิดขายอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท นับว่าเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยบางส่วนสามารถจับต้องได้ และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ไม่ยากนัก ในส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมยังถือเป็นอันดับ 1 ที่ภาคเอกชนมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่า ตลาดประเภทคอนโดมิเนียมยังเป็นความต้องการของตลาด ทั้งสำหรับเป็นที่อยู่อาศัยจริง และเป็นบ้านหลังที่ 2,3 หรือซื้อเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางใกล้สถานที่ทำงาน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้งานของผู้บริโภค และปัจจุบันรัฐบาลได้มีมาตรการพรีวิซ่าให้นักท่องเที่ยว ซึ่งเป็นภาระกระตุ้นให้จำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นส่งผลให้ยอดขายที่อยู่อาศัยให้แก่ชาวต่างชาติเริ่มฟื้นตัว โดยสรุปได้ว่าภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 มีการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจต่ำ โดยมีปัจจัยกดดัน คือ ภาวะหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นที่เป็นตัวฉุดทำให้ค่าครองชีพสูง รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน ค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น แต่ผู้บริโภคยังมีภาระและรายได้ไม่เติบโตตาม

คาดว่าในไตรมาส 4 โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ประเภทคอนโดมิเนียม ช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาดเพราะเป็นราคาจับต้องได้ และตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับ Super Prime และ Prime ในประเทศไทย จะมีการเติบโตเชิงบวกและมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มลงทุนรายใหญ่ (High Net Worth) และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (Ultra High Net Worth) ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อเหล่านี้มองหาบ้านที่กว้างขวาง พร้อมกับพื้นที่ที่ใหญ่ขึ้น และคาดว่าจะมีประเด็นแนวโน้มที่น่าจับตามองในไตรมาส 4 คือ 1) การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่กดดันอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยทางเศรษฐกิจ หนี้ครัวเรือน และหนี้ในระบบ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง และผู้มีรายได้น้อยบางส่วน แต่คาดการณ์ว่าในไตรมาสนี้จะสามารถฟื้นตัวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยโลกจะถึงจุดสูงสุดในไตรมาสนี้ และเริ่มลดลงในปีหน้า ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อให้ฟื้นตัวได้ 2) ต้นทุนที่สูง แม้ว่าปัจจุบันราคาเหล็กจะลดลงแต่ก็ยังอยู่ในระดับที่สูง ขณะที่ราคาปูนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นถึงปีหน้า 3) โอกาสในตลาดต่างจังหวัด ซึ่งผู้ประกอบการหลายรายสนใจทำตลาดมากขึ้น เนื่องจากตลาดในกรุงเทพมหานครที่มีความหนาแน่น และการแข่งขันที่รุนแรงเพิ่มขึ้น แต่ต่างจังหวัดยังมีพื้นที่ที่สามารถรองรับได้อีกมาก ไม่เฉพาะหัวเมืองท่องเที่ยวแต่รวมถึงจังหวัดรองที่มีโครงสร้างการลงทุนของภาครัฐในระบบคมนาคมผ่านเมืองรอง เช่น ภาคอีสาน จังหวัดอุดรธานี จังหวัดอุบลราชธานี ภาคใต้ จังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดสงขลา และภาคกลาง จังหวัดพิษณุโลก จังหวัดนครสวรรค์ จังหวัดกาญจนบุรี เป็นต้น และ 4) ผังเมือง กทม. ใหม่ที่จะประกาศใช้ในปี 2568 จะสนับสนุนการขยายตัวของเมืองออกไป โดยเฉพาะชั้นกลาง และชานเมืองตามแนวรถไฟฟ้าสายใหม่ที่กำลังก่อสร้างในระยะต่อไป เป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มากขึ้น

อ้างอิง: Onpreya.C. (2566). รวมโครงการบ้าน-คอนโดเปิดใหม่ กรุงเทพฯและปริมณฑลเดือนกรกฎาคม – กันยายน 2566

[ฉบับที่ 23, 24, 25]. สืบค้นจาก <https://thinkofliving.com/>

