

# รายงานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่

## ภาคเอกชนเปิดตัวใหม่

ไตรมาส 1 มกราคม - มีนาคม 2567



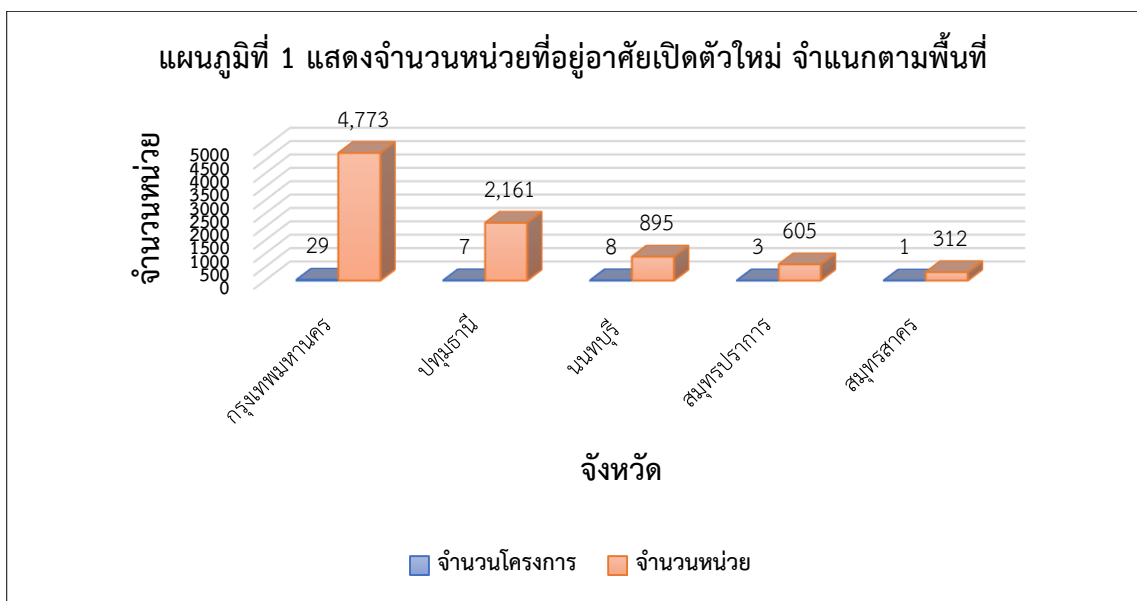
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย  
ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย  
การเคหะแห่งชาติ  
โทรศัพท์ 0 2351 6212

## ตารางที่ 1 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามพื้นที่

โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล จำนวนทั้งสิ้น 48 โครงการ มีจำนวนหน่วย 8,746 หน่วย ลดลงจากไตรมาสที่ 4 คิดเป็นร้อยละ 66.48 (26,096 หน่วย) และในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่า กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 29 โครงการ 4,773 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.37 จากจำนวนหน่วยทั้งหมด รองลงมาคือ ปทุมธานี จำนวน 7 โครงการ 2,161 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.71 ลำดับ 3 ได้แก่ นนทบุรี จำนวน 8 โครงการ 895 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.23 ลำดับ 4 สมุทรปราการ จำนวน 3 โครงการ 605 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 6.92 และลำดับ 5 สมุทรสาคร จำนวน 1 โครงการ 312 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.57

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
กรุงเทพมหานคร	29	4,773	54.57
ปทุมธานี	7	2,161	24.71
นนทบุรี	8	895	10.23
สมุทรปราการ	3	605	6.92
สมุทรสาคร	1	312	3.57
ทั้งหมด	48	8,746	100.00

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

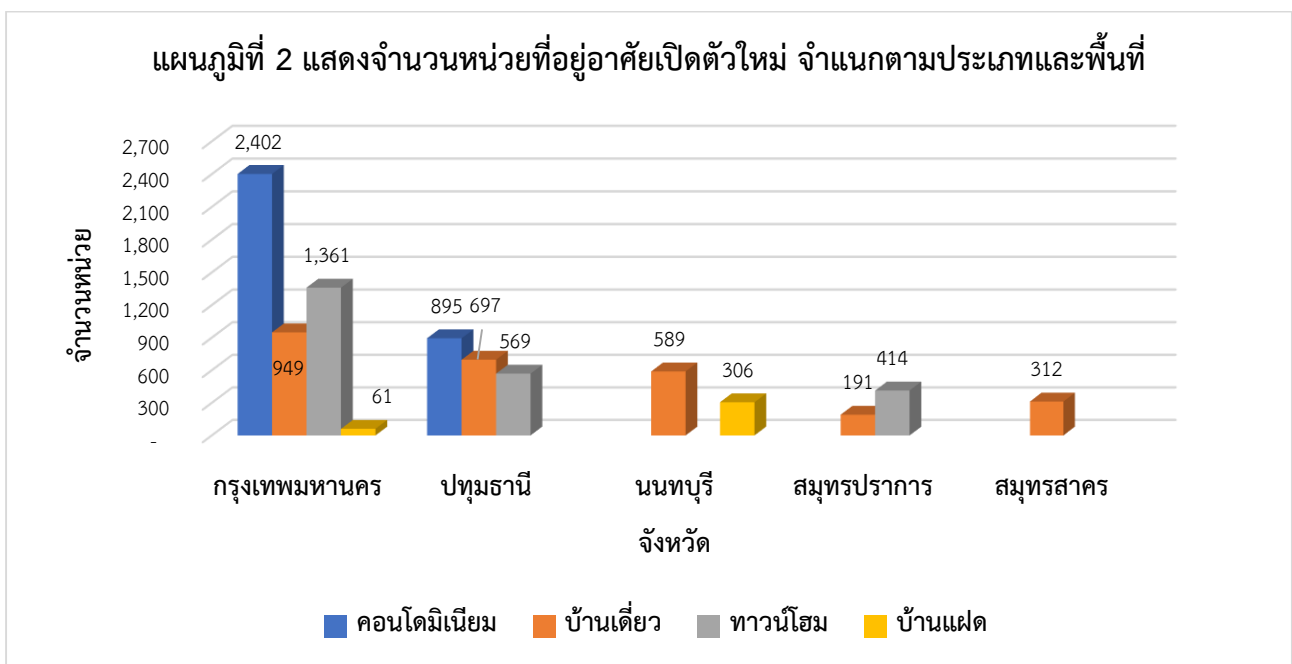
กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

## ตารางที่ 2 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและพื้นที่

ไตรมาส 1 ปี 2567 ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีการเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 3,297 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.70 รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยว จำนวน 2,738 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.31 ประเภททาวน์โฮม จำนวน 2,344 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 26.80 และประเภทบ้านแฝด จำนวน 367 หน่วย หรือร้อยละ 4.20 ตามลำดับ โดยพบว่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ประเภทคอนโดมิเนียม ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร รองลงมา ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ตามลำดับ

จังหวัด	คอนโดมิเนียม	บ้านเดี่ยว	ทาวน์โฮม	บ้านแฝด	ทั้งหมด
กรุงเทพมหานคร	2,402	949	1,361	61	4,773
ปทุมธานี	895	697	569		2,161
นนทบุรี	-	589	-	306	895
สมุทรปราการ	-	191	414	-	605
สมุทรสาคร	-	312		-	312
<b>ทั้งหมด</b>	<b>3,297</b>	<b>2,738</b>	<b>2,344</b>	<b>367</b>	<b>8,746</b>
<b>ร้อยละ</b>	<b>37.70</b>	<b>31.31</b>	<b>26.80</b>	<b>4.20</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: <https://thinkofliving.com>



ที่มา: <https://thinkofliving.com>

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

### ตารางที่ 3 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามระดับราคาและพื้นที่

เมื่อพิจารณาตามพื้นที่และระดับราคา พบว่า จากจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 8,746 หน่วย ที่อยู่อาศัย ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่มากที่สุด คือ 2,716 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.05 รองลงมาได้แก่ ช่วงระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,647 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.27 ลำดับ 3 ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 2,181 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.94 ลำดับ 4 ช่วงระดับราคา 5.01-7.00 ล้านบาท มีจำนวน 818 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.35 และช่วงระดับราคา 7.01-9.00 ล้านบาท มีจำนวน 384 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.39 ซึ่งที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ พบมากสุดในพื้นที่ กรุงเทพมหานคร รองลงมา ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร 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	1,842	1,633	62	135	1,101	4,773
ปทุมธานี	874	212		186	889	2,161
นนทบุรี	-	76	756	63		895
สมุทรปราการ	-	414	-	-	191	605
สมุทรสาคร	-	312	-	-	-	312
<b>ทั้งหมด</b>	<b>2,716</b>	<b>2,647</b>	<b>818</b>	<b>384</b>	<b>2,181</b>	<b>8,746</b>
<b>ร้อยละ</b>	<b>31.05</b>	<b>30.27</b>	<b>9.35</b>	<b>4.39</b>	<b>24.94</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: <https://thinkofliving.com>

### ตารางที่ 4 แสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ จำแนกตามประเภทและระดับราคา

เมื่อพิจารณาจากจำนวนหน่วย โดยจำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา จากจำนวนหน่วยรวมทั้งหมด 8,746 หน่วย พบว่า ที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเปิดตัวมากที่สุด จำนวน 3,297 หน่วย พบมากสุด ในช่วงระดับราคา 1.01 – 3.00 ล้านบาท จำนวน 1,494 หน่วย รองลงมาได้แก่ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2,738 หน่วย พบมากสุด ในช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป จำนวน 932 หน่วย ลำดับ 3 ทาวน์โฮม จำนวน 2,344 หน่วย พบมากสุด ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,145 หน่วย และลำดับ 4 บ้านแฝด จำนวน 367 หน่วย พบมากสุด ในช่วงระดับราคา 5.01 – 7.00 ล้านบาท จำนวน 230 หน่วย

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
คอนโดมิเนียม	1,494	879			924	3,297
บ้านเดี่ยว	299	535	588	384	932	2,738
ทาวน์โฮม	923	1,145			276	2,344
บ้านแฝด		88	230		49	367
<b>ทั้งหมด</b>	<b>2,716</b>	<b>2,647</b>	<b>818</b>	<b>384</b>	<b>2,181</b>	<b>8,746</b>
<b>ร้อยละ</b>	<b>31.05</b>	<b>30.27</b>	<b>9.35</b>	<b>4.39</b>	<b>24.94</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: <https://thinkofliving.com>

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการและพัฒนานวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

สรุปได้ว่า โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 1 มีการเปิดตัว ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 66.48 (QoQ) จาก 26,096 หน่วย ประเภทเปิดขายส่วนใหญ่ คือ คอนโดมิเนียมมีอยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท จำนวน 1,494 หน่วย ลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 15.68% (QoQ) จาก 9,531 หน่วย อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด รองลงมา ประเภทบ้านเดี่ยว ช่วงระดับราคา 9.01 ล้านบาทขึ้นไป ลดลงจากไตรมาสที่ 4 ปี 2566 คิดเป็นร้อยละ 22.79% (QoQ) จาก 4,090 หน่วย อยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุด สะท้อนให้เห็นว่า สำหรับประเภทคอนโดมิเนียม ในช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นราคาที่ผู้มีรายได้ปานกลางและรายได้น้อย สามารถเข้าถึงได้และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ไม่ยากนัก จากปัจจัยความต้องการสำหรับที่อยู่อาศัยจริง และเป็นบ้านหลังที่ 2,3 หรือซื้อเพื่ออำนวยความสะดวกในการเดินทางใกล้สถานที่ทำงาน และขึ้นอยู่กับความต้องการใช้งานของผู้บริโภค และคณะรัฐมนตรี มีมติเห็นชอบปรับปรุงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยขยายเพดานราคาที่อยู่อาศัยทั้งมือ 1 และมือ 2 จากเดิมไม่เกิน 3,000,000 บาท เป็นไม่เกิน 7,000,000 บาท สามารถใช้สิทธิ์ลดค่าโอน และจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 และยังเห็นชอบเพิ่มรายการนำค่าใช้จ่ายสัญญาสร้างบ้านกับผู้รับเหมาในระบบภาษี มาลดหย่อนภาษีได้ล้านละ 10,000 บาท แต่ไม่เกิน 100,000 บาท ภายในปีภาษี 2568 และไม่เพียงมาตรการลดค่าใช้จ่ายธุรกรรมซื้อที่อยู่อาศัย ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และธนาคารออมสิน ยังเตรียมวงเงินสินเชื่อรวมกัน ไม่น้อยกว่า 40,000 ล้านบาท โดยคิดดอกเบี้ยต่ำ และเปิดให้ทำสัญญาผ่อนนานสูงสุดถึง 40 ปี สำหรับประเภทบ้านเดี่ยว ที่มีการเปิดตัวรองลงมา คาดว่า ยังเป็นความต้องการของตลาดอย่างต่อเนื่อง มีแนวโน้มการเติบโตเชิงบวก เน้นเจาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับ Super Prime และ Prime มีกำลังซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มลงทุนรายใหญ่ (HNWI) และผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ (UHNWI) ซึ่งกลุ่มผู้ซื้อเหล่านี้มองหาบ้านที่กว้างขวาง พร้อมกับพื้นที่ที่ใหญ่ขึ้น

โดยภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 1 สรุปได้ว่า เริ่มมีการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว และมีมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ทั้งนี้ ยังต้องจับตามองปัจจัยกดดันจาก ภาวะหนี้ครัวเรือน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นที่เป็นตัวจุดทำให้ค่าครองชีพสูง รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน ค่าแรงที่เพิ่มขึ้น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น แต่ผู้บริโภคยังมีภาระ และรายได้ไม่เติบโตตาม

คาดการณ์โครงการเอกชนเปิดตัวใหม่ ไตรมาส 2 ในปี 2567 ยังมีหน่วยเหลือขายจากปีก่อน และประเภทคอนโดมิเนียม ช่วงระดับราคา 1.01-3.00 ล้านบาท ยังเป็นความต้องการของตลาดเพราะเป็นราคาจับต้องได้ และอยู่ในวงเงินที่ธนาคารสามารถอนุมัติสินเชื่อได้ไม่ยากนัก และประเภทบ้านเดี่ยว ที่ผู้ประกอบการเน้นเจาะตลาดกลุ่ม Super Prime และ Prime ที่มีกำลังซื้อ และยังมีความต้องการต่อเนื่อง ประกอบกับ การขยายเวลามาตรการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2567 เพื่อบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และส่งเสริมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความมั่นคง และกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงช่วยรักษาระดับกิจกรรมทางเศรษฐกิจในภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์

ประเด็นแนวโน้มที่น่าจับตามองในไตรมาส 2 ปี 2567 สถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชน  
เปิดตัวใหม่ดังนี้

**ปัจจัยลบ**

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

อ้างอิง: Onpreya.C. (2567). รวมโครงการบ้าน-คอนโดเปิดใหม่ กรุงเทพฯและปริมณฑลเดือนมกราคม – มีนาคม 2567  
[ฉบับที่ 29, 30, 31]. สืบค้นจาก <https://thinkofliving.com>