

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2566

จากสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 1 ปี 2566 ที่ขยายตัวของ GDP ร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และยังคงขยายตัวร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสำคัญมาจากการขยายตัวของภาคบริการที่ได้รับผลจากการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากช่วงครึ่งปีหลังของ 2565 เนื่องจากรัฐบาลได้ยกเลิก พ.ร.ก. ฉุกเฉิน ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 ซึ่งส่งผลให้ประชาชนสามารถกลับมาดำเนินชีวิตได้เป็นปกติและเริ่มกลับมามีความมั่นใจในภาวะเศรษฐกิจมากขึ้น รวมทั้งรัฐบาลได้ต่อมาตรการโดยลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และค่าจดจำนองจากร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมทั้งบ้านมือหนึ่งและบ้านมือสอง ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจไทยและเพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายสำหรับคนที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ประกอบกับการเกิดโมเมนตัมจากมาตรการผ่อนปรน LTV ที่ยังส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 1 ปี 2566 ยังคงมีการขยายตัวในเชิงมูลค่าถึงร้อยละ 7.9 ถึงแม้จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.8 ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในจังหวัดหลักที่สำคัญมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ปทุมธานี ชลบุรี ภูเก็ต และเชียงใหม่

สำหรับด้านอุปทาน ในด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในไตรมาส 1 ปี 2566 ลดลงร้อยละ -13.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยพื้นที่ที่มีใบอนุญาตจัดสรรขยายตัว ได้แก่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และภาคใต้ แต่มีการหดตัวในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคตะวันตกและภาคกลาง อาจจะเป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการมีการปรับตัวตามสภาพทางเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้า และเกิดจากผู้ประกอบการรายย่อยพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่เข้าจัดสรรมากขึ้น อีกทั้งความต้องการของประชาชนในการสร้างบ้านบนที่ดินตัวเองสูงขึ้น ก็เป็นอีกสาเหตุสำคัญที่ทำให้จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนอุปทานการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 1 ปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุดร้อยละ 2.1 และร้อยละ 23.6 ตามลำดับ หากพิจารณาลงรายพื้นที่ พบว่า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ และภาคตะวันตกมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ในขณะที่ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และภาคกลางมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยลดลงตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 มีปัจจัยลบหลายด้าน ทั้ง (1) การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ที่กระทบต่อคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 (2) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่ยังสูงถึงเกือบ 90% ของ GDP (3) ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งล้วนเป็นปัจจัยที่จะทำให้ความสามารถในการผ่อนชำระลดลง ดังนั้น ในช่วงเวลาอีก 3 ไตรมาสในปี 2566 จึงมีความเสี่ยงที่จะมีการชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานได้

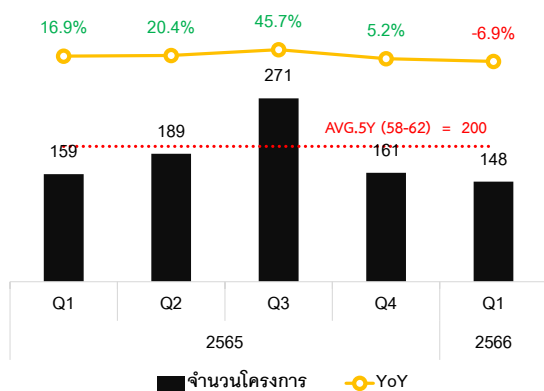
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 1 ปี 2566 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 148 โครงการ จำนวน 15,267 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -6.9 และร้อยละ -13.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีจำนวน 159 โครงการ มีจำนวน 17,669 หน่วย แต่จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในไตรมาสนี้ ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 – 2562) ซึ่งมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเฉลี่ยไตรมาสละ 26,500 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2)

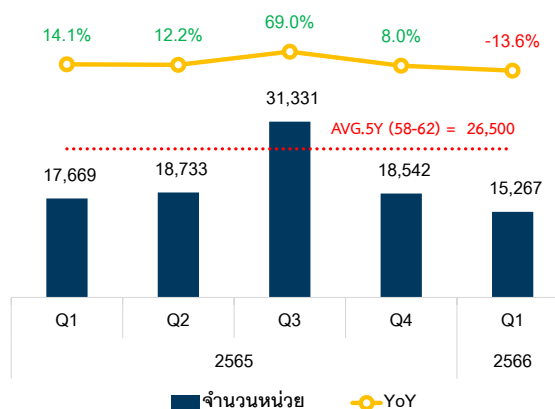
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 1 ปี 2566 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุด จำนวน 68 โครงการ 10,057 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.9 ของจำนวนทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 29 โครงการ 2,161 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -27.8 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 16 โครงการ 1,065 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 7.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -45.9 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 14 โครงการ 863 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.7 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -50.0 **ภาคใต้** มีจำนวน 13 โครงการ 616 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.4 **ภาคตะวันตก** มีจำนวน 6 โครงการ 327 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.1 ซึ่งลดลงร้อยละ -42.7 และ**ภาคกลาง** มีจำนวน 2 โครงการ 178 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 1.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -76.0 ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 (ดูแผนภูมิที่ 3 และตารางที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาส 1 ปี 2566



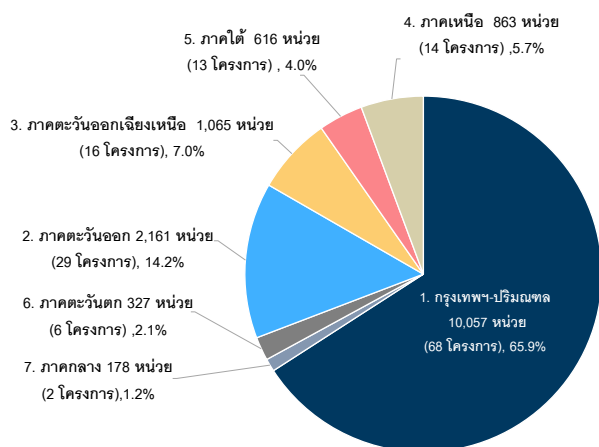
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาส 1 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาส 1 ปี 2566



Q1/65 : 159 โครงการ 17,669 หน่วย
 Q1/66 : 148 โครงการ 15,267 หน่วย
 YoY : โครงการ -6.9% หน่วย -13.6%

- ลำดับหน่วยการจัดสรรที่ดิน
1. กรุงเทพฯ-ปริมณฑล YoY +8.1%
 2. ภาคตะวันออก YoY -27.8%
 3. ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ YoY -45.9%
 4. ภาคเหนือ YoY -50.0%
 - 5.ภาคใต้ YoY +67.4%
 6. ภาคตะวันตก YoY -42.7%
 7. ภาคกลาง YoY -76.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในไตรมาส 1 ปี 2566

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	68	10,057	65.9%	329	2,714	2,109	4,723	182	28.3%	8.1%
2	ภาคตะวันออก	29	2,161	14.2%	36	513	584	1,004	24	-38.3%	-27.8%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	16	1,065	7.0%	45	540	306	158	16	-30.4%	-45.9%
4	ภาคเหนือ	14	863	5.7%	2	593	110	99	59	-17.6%	-50.0%
5	ภาคใต้	13	616	4.0%	59	296	88	173	0	85.7%	67.4%
6	ภาคตะวันตก	6	327	2.1%	0	269	12	46	0	0.0%	-42.7%
7	ภาคกลาง	2	178	1.2%	0	67	24	87	0	-66.7%	-76.0%
รวมทั้งประเทศ		148	15,267	100.0%	471	4,992	3,233	6,290	281	-6.9%	-13.6%
สัดส่วนประเภท					3.1%	32.7%	21.2%	41.2%	1.8%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาจังหวัดที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ในไตรมาส 1 ปี 2566 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมมากถึงร้อยละ 83.4 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ดังนี้

- 1) **กรุงเทพมหานคร** คิดเป็นร้อยละ 17.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางเขน บางขุนเทียน และลาดกระบัง)
- 2) **สมุทรปราการ** คิดเป็นร้อยละ 17.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางบ่อ พระสมุทรเจดีย์และบางพลี)
- 3) **นนทบุรี** คิดเป็นร้อยละ 9.9 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และปากเกร็ด)
- 4) **ปทุมธานี** คิดเป็นร้อยละ 8.0 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองปทุมธานี คลองหลวง และลำลูกกา)

- 5) **สมุทรสาคร** คิดเป็นร้อยละ 7.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร)
- 6) **ระยอง** คิดเป็นร้อยละ 6.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองระยอง ปลวกแดง และนิคมพัฒนา)
- 7) **นครปฐม** คิดเป็นร้อยละ 5.7 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอพุทธมณฑล สามพราน และเมืองนครปฐม)
- 8) **นครราชสีมา** คิดเป็นร้อยละ 4.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา สูงเนิน และปากช่อง)
- 9) **ชลบุรี** คิดเป็นร้อยละ 3.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอศรีราชา และเมืองชลบุรี)
- 10) **ฉะเชิงเทรา** คิดเป็นร้อยละ 3.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอแปลงยาว บางปะกง และบ้านโพธิ์)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 จังหวัดอันดับแรก ส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นจังหวัดกรุงเทพมหานคร นนทบุรี นครราชสีมาและฉะเชิงเทรา ที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก
ในไตรมาส 1 ปี 2566

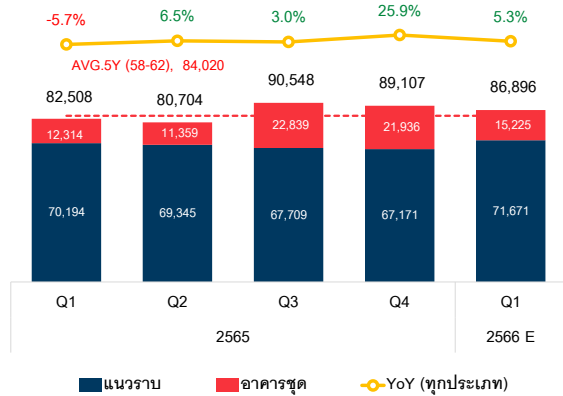
ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	31	2,713	168	1,232	462	797	54	106.7%	53.4%	17.8%
2	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	11	2,627	70	377	512	1,628	40	-21.4%	-13.8%	17.2%
3	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	5	1,504	-	799	400	305	-	-28.6%	-2.3%	9.9%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	6	1,218	60	28	262	848	20	-40.0%	-35.3%	8.0%
5	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	8	1,131	31	175	411	508	6	60.0%	71.1%	7.4%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	15	1,008	36	118	388	466	-	0.0%	13.5%	6.6%
7	นครปฐม	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	7	864	-	103	62	637	62	250.0%	115.5%	5.7%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8	676	45	275	198	142	16	100.0%	-21.2%	4.4%
9	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	6	513	-	43	114	332	24	-53.8%	-56.9%	3.4%
10	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	6	484	-	256	22	206	-	50.0%	-14.9%	3.2%
จังหวัดอื่น ๆ			45	2,529	61	1,586	402	421	59	-35.7%	-48.0%	16.6%
รวมทั้งประเทศ			148	15,267	471	4,992	3,233	6,290	281	-6.9%	-13.6%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

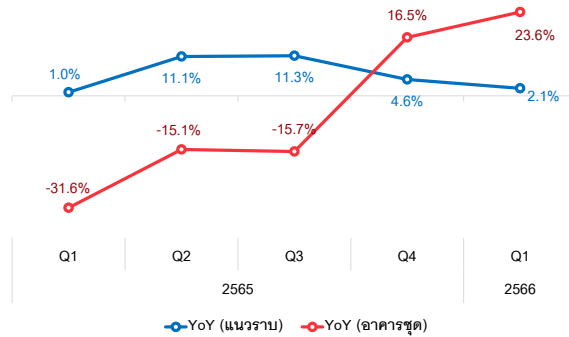
ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวนประมาณ 86,896 หน่วย ลดลงร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ที่มีจำนวน 82,508 หน่วย ทั้งนี้สามารถแบ่งออกเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประมาณ 71,671 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 15,225 หน่วยซึ่งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 และอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 (ดูแผนภูมิที่ 4 และ 5)

แผนภูมิที่ 4 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ในไตรมาส 1 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 5 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่
อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในไตรมาส 1 ปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

เมื่อพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างมากที่สุด ประมาณ 31,427 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.2 ของทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 13.1 และร้อยละ 65.4 ตามลำดับ รองลงมาเป็น **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวนประมาณ 13,470 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.5 ของทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -9.1 โดยแนวราบลดลงร้อยละ 9.5 แต่อาคารชุดกลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.4 ตามลำดับ **ภาคใต้** มีจำนวนประมาณ 12,814 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 โดยเป็นการเพิ่มทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 11.1 และ 306.5 ตามลำดับ **ภาคตะวันออก** มีจำนวนประมาณ 11,447 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -8.7 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุด ร้อยละ -72.9 แต่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 **ภาคเหนือ** มีจำนวนประมาณ 9,915 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -18.0 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -15.8 และร้อยละ -74.2 ตามลำดับ **ภาคตะวันตก** มีจำนวนประมาณ 4,955 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดที่มีจำนวน 217 หน่วย ซึ่งเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน พบว่า ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเลย และ**ภาคกลาง** มีจำนวนประมาณ 2,868 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -6.4 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบ และอาคารชุด ร้อยละ -5.6 และร้อยละ -45.3 ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นการเทียบข้อมูลจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ในทุกภาค

โดยสรุปแล้ว ไตรมาส 1 ของปี 2566 (มกราคม - มีนาคม) ใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เป็นการเพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้และภาคตะวันตก ตามลำดับ หากพิจารณาเป็นรายประเภท พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 2.1 และร้อยละ 23.6 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ไตรมาส 1 ปี 2566

ลำดับ	ภาค	Q1/2565			Q1/2566			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	16,635	7,629	24,264	18,812	12,615	31,427	13.1%	65.4%	29.5%	26.2%	82.9%	36.2%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	14,748	79	14,827	13,354	116	13,470	-9.5%	47.4%	-9.1%	18.6%	0.8%	15.5%
3	ภาคใต้	10,557	267	10,824	11,727	1,087	12,814	11.1%	306.5%	18.4%	16.4%	7.1%	14.7%
4	ภาคตะวันออก	8,711	3,824	12,535	10,410	1,037	11,447	19.5%	-72.9%	-8.7%	14.5%	6.8%	13.2%
5	ภาคเหนือ	11,638	448	12,086	9,799	116	9,915	-15.8%	-74.2%	-18.0%	13.7%	0.8%	11.4%
6	ภาคตะวันตก	4,907	-	4,907	4,738	217	4,955	-3.4%	n.a.	1.0%	6.6%	1.4%	5.7%
7	ภาคกลาง	2,998	67	3,065	2,831	37	2,868	-5.6%	-45.3%	-6.4%	3.9%	0.2%	3.3%
รวมทั้งประเทศ		70,194	12,314	82,508	71,671	15,225	86,896	2.1%	23.6%	5.3%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ไตรมาส 1 ปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 54.6 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด พบว่า

- 1) **กรุงเทพมหานคร** มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 17.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 โดยเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 42.7 ตามลำดับ
- 2) **สมุทรปราการ** มีสัดส่วนร้อยละ 6.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 132.0 โดยเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 85.0 และ 1,759.5 ตามลำดับ
- 3) **ชลบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 5.9 ลดลงร้อยละ -29.3 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุด ร้อยละ -78.4 ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้น ร้อยละ 19.8
- 4) **เชียงใหม่** มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 ลดลงร้อยละ 3.6 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุดร้อยละ -81.4 ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9
- 5) **ปทุมธานี** มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 ลดลงร้อยละ -9.7 โดยเป็นการลดลงของแนวราบ ร้อยละ -13.5 ทั้งนี้ การออกใบอนุญาตก่อสร้างของอาคารชุดในไตรมาสนี้มีจำนวน 152 หน่วย ในขณะที่ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างของอาคารชุด
- 6) **นครราชสีมา** มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 โดยเพิ่มขึ้นจากแนวราบ ร้อยละ 6.8 ในขณะที่อาคารชุดในไตรมาสนี้ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเลย
- 7) **นนทบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 3.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดร้อยละ 276.7 ในขณะที่แนวราบลดลงร้อยละ -6.9
- 8) **สุราษฎร์ธานี** มีสัดส่วนร้อยละ 2.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบ ร้อยละ 45.4 ในขณะที่อาคารชุดในไตรมาสนี้ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเลย

- 9) **ระยอง** มีสัดส่วนร้อยละ 2.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 33.5 และร้อยละ 23.3 ตามลำดับ
- 10) **สงขลา** มีสัดส่วนร้อยละ 2.6 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 14.2 ในขณะที่อาคารชุดในไตรมาสนี้ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเลย (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในไตรมาส 1 ปี 2566

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วน ร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,920	10,600	15,520	↑ 17.6%	↑ 42.7%	↑ 33.7%	17.9%
2	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,619	1,342	5,961	↑ 85.0%	↑ 1759.5%	↑ 132.0%	6.9%
3	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	4,353	786	5,139	↑ 19.8%	↓ -78.4%	↓ -29.3%	5.9%
4	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	3,530	53	3,583	↑ 2.9%	↓ -81.4%	↓ -3.6%	4.1%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	3,430	152	3,582	↓ -13.5%	n.a.	↓ -9.7%	4.1%
6	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	3,551	-	3,551	↑ 6.8%	n.a.	↑ 4.3%	4.1%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	2,652	486	3,138	↓ -6.9%	↑ 276.7%	↑ 5.4%	3.6%
8	สุราษฎร์ธานี	ภาคใต้	2,376	-	2,376	↑ 45.4%	n.a.	↑ 45.4%	2.7%
9	ระยอง	ภาคตะวันออก	2,104	236	2,340	↑ 33.5%	↑ 23.3%	↑ 32.4%	2.7%
10	สงขลา	ภาคใต้	2,232	-	2,232	↑ 14.2%	n.a.	↑ 11.3%	2.6%
จังหวัดอื่น ๆ			37,904	1,569	39,473	↓ -7.9%	↑ 252.4%	↑ 220.55%	45.4%
รวมทั้งประเทศ			71,671	15,225	86,896	↑ 2.1%	↑ 23.6%	↑ 5.32%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ จำนวน 84,619 หน่วย มูลค่า 241,167 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.8 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้น 7.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565 ซึ่งจำนวนหน่วยยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2558 - 2562) ซึ่งมีค่าเฉลี่ย 90,233 หน่วย แต่มูลค่ากลับสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 ซึ่งมี จำนวน 241,167 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าในไตรมาสนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงขึ้น โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราคาเฉลี่ย 2.85 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่าระดับราคาโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 ที่มีระดับราคาเฉลี่ย 2.21 ล้านบาทต่อหน่วย (ดูแผนภูมิที่ 6 และ 7)

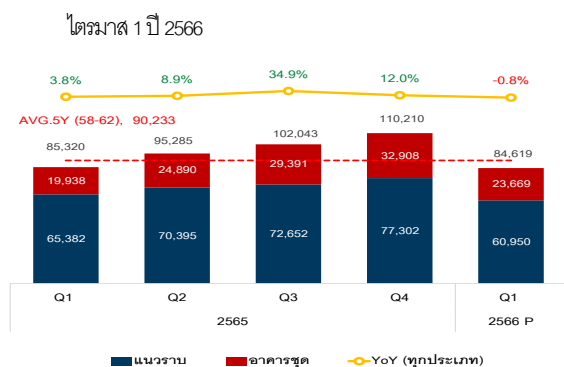
หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 60,950 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -6.8 มีมูลค่า 170,686 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -0.3 ในขณะที่

อาคารชุด มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 23,669 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 18.7 และมีมูลค่า 70,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 34.7 (ดูตารางที่ 5)

หากพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า (ดูแผนภูมิที่ 8 และ 9)

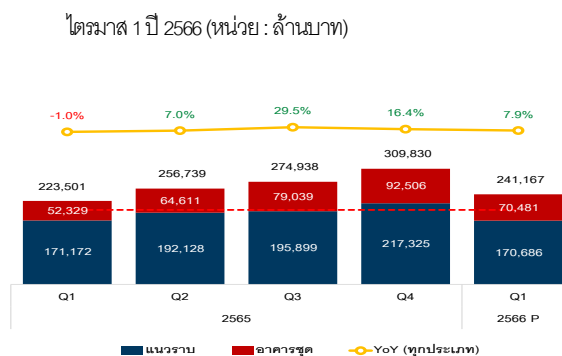
- **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 40,259 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 0.7 มีมูลค่าการโอนฯ 146,278 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6
- **ภาคตะวันออก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 13,742 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 มีมูลค่าจำนวน 33,156 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7
- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 8,691 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -8.6 มีมูลค่าจำนวน 15,251 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -1.8
- **ภาคใต้** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 8,212 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 มีมูลค่าจำนวน 19,235 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7
- **ภาคเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 8,011 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.7 มีมูลค่าจำนวน 15,622 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9
- **ภาคตะวันตก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 3,072 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 ซึ่งลดลงร้อยละ -13.7 มีมูลค่าจำนวน 6,964 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -0.7
- **ภาคกลาง** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 2,632 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.1 ซึ่งลดลงร้อยละ -7.7 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 4,662 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.6 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2565

แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ



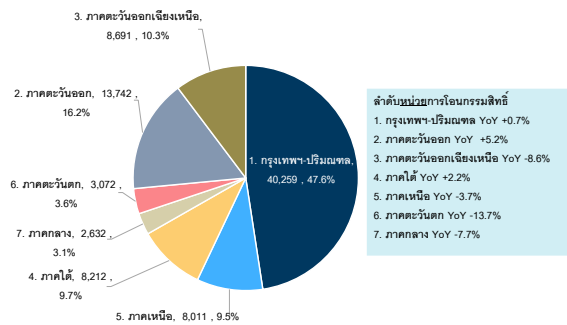
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 7 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ



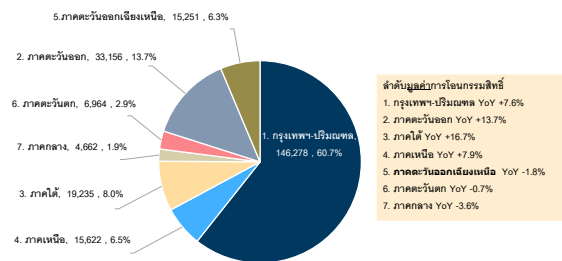
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
ในไตรมาส 1 ปี 2566



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ในไตรมาส 1 ปี 2566 (หน่วย: ล้านบาท)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยโดยเรียงลำดับจากมูลค่าสูงสุด 10 อันดับแรก ไตรมาส 1 ปี 2566 ซึ่งมีสัดส่วนหน่วยโดยรวมร้อยละ 67.0 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่า โดยรวม ร้อยละ 78.5 พบว่า

- กรุงเทพมหานคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 20,287 หน่วย มูลค่า 90,981 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 6.1 และร้อยละ 13.1 ตามลำดับ โดยที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตสายไหม สะพานสูง และคลองสามวา ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตวัฒนา คลองเตย และห้วยขวาง
- ชลบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 8,198 หน่วย มูลค่า 21,436 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 17.1 และร้อยละ 25.3 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และเมืองชลบุรี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง สัตหีบ และศรีราชา
- นนทบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5,264 หน่วย มูลค่า 16,953 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -2.1 และร้อยละ -3.9 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางกรวย บางบัวทอง และเมืงนนทบุรี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และ บางกรวย
- สมุทรปราการ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 5,590 หน่วย มูลค่า 16,787 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -11.6 และร้อยละ -0.6 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางพลี เมืองสมุทรปราการ และพระสมุทรเจดีย์ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และ บางเสาธง

- 5) **ปทุมธานี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,117 หน่วย มูลค่า 14,499 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 1.8 และร้อยละ 1.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และเมืองปทุมธานี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง ธัญบุรี และ เมืองปทุมธานี
- 6) **เชียงใหม่** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3,182 หน่วย มูลค่า 8,091 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 11.8 และร้อยละ 27.1 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ สันทราย และหางดง ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ สันทราย และหางดง
- 7) **ภูเก็ต** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,860 หน่วย มูลค่า 6,609 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 39.0 และร้อยละ 46.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองภูเก็ต ถลาง และกะทู้ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองภูเก็ต ถลาง และกะทู้
- 8) **ระยอง** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 2,900 หน่วย มูลค่า 6,211 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.9 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง ปลวกแดง และนิคมพัฒนา ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และบ้านฉาง
- 9) **นครราชสีมา** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,816 หน่วย มูลค่า 3,952 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -15.1 และ ร้อยละ -11.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน ส่วนอาคารชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์ในอำเภอปากช่อง เมืองนครราชสีมา และสูงเนิน
- 10) **สมุทรสาคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 1,484 หน่วย มูลค่า 3,787 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -5.8 และ ร้อยละ -1.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และบ้านแพ้ว ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และกระทุ่มแบน (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในไตรมาส 1 ปี 2566

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน จำนวนหน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า (ลป.)			สัดส่วน มูลค่า	YoY มูลค่า		
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม				
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	8,431	11,856	20,287	24.0%	↑	6.1%	45,137	45,844	90,981	37.7%	↑	13.1%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	4,778	3,420	8,198	9.7%	↑	17.1%	12,337	9,099	21,436	8.9%	↑	25.3%
3	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	3,531	1,733	5,264	6.2%	↓	-2.1%	13,637	3,315	16,953	7.0%	↓	-3.9%
4	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,048	1,542	5,590	6.6%	↓	-11.6%	14,932	1,856	16,787	7.0%	↓	-0.6%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,462	1,655	6,117	7.2%	↑	1.8%	12,293	2,206	14,499	6.0%	↑	1.7%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	2,414	768	3,182	3.8%	↑	11.8%	6,552	1,539	8,091	3.4%	↑	27.1%
7	ภูเก็ต	ภาคใต้	1,145	715	1,860	2.2%	↑	39.0%	4,398	2,211	6,609	2.7%	↑	46.7%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	2,611	289	2,900	3.4%	↓	-1.9%	5,702	509	6,211	2.6%	↑	2.8%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	1,657	159	1,816	2.1%	↓	-15.1%	3,516	436	3,952	1.6%	↓	-11.7%
10	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	1,371	113	1,484	1.8%	↓	-5.8%	3,708	79	3,787	1.6%	↓	-1.6%
จังหวัดอื่นๆ			26,502	1,419	27,921	33.0%	↓	-8.8%	48,474	3,387	51,861	21.5%	↓	-0.1%
รวมทั้งประเทศ			60,950	23,669	84,619	100.0%	↓	-0.8%	170,686	70,481	241,167	100.0%	↑	7.9%
YOY			-6.8%	18.7%	-0.8%				-0.3%	34.7%	7.9%			

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า ระดับราคาที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับแรก ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 61.5 ได้แก่

อันดับแรก **ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท** ซึ่งเป็นกลุ่มราคาที่ได้รับมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 50,910 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.1 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 0.4 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์มูลค่าอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 และ มูลค่าแนวราบลดลงร้อยละ -1.2 ตามลำดับ

อันดับสอง **ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท** มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 49,226 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.4 เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 12.2 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่มูลค่าแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และมูลค่าอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5 ตามลำดับ

อันดับสาม **ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท** มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 48,201 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.0 เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาส 1 ปี 2565 ร้อยละ 15.9 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์มูลค่าแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และมูลค่าอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 ตามลำดับ

ส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบแยกตามระดับราคามากที่สุด 3 ลำดับแรก ในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า เป็นช่วงราคาเดียวกับภาพรวมมูลค่าการโอนตลาดที่อยู่อาศัย **อันดับแรก**ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 39,065 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.9 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด ลดลงร้อยละ -1.2 **อันดับสอง**ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 35,050 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และ

อันดับสามระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 30,987 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 โดยสามระดับราคานี้มีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 61.6 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งหมด

และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์**อาคารชุด** แยกตามระดับราคามากที่สุด 3 ลำดับแรก ในไตรมาส 1 ของปี 2566 พบว่า **อันดับแรก** ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 17,214 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 52.1 **อันดับสอง** ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 14,176 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.5 และ**อันดับสาม** ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 11,845 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 โดยสามระดับราคานี้มีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 61.3 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด (ดูตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ในไตรมาส 1 ปี 2566

ระดับราคา	Q1/2565			Q1/2566			YoY			สัดส่วน		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	9,953	2,872	12,825	8,373	3,155	11,528	↓ -15.9%	↑ 9.9%	↓ -10.1%	4.9%	4.5%	4.8%
1.01 - 1.50 ลบ.	11,636	3,004	14,640	10,514	3,604	14,117	↓ -9.6%	↑ 19.9%	↓ -3.6%	6.2%	5.1%	5.9%
1.51 - 2.00 ลบ.	17,548	5,200	22,748	16,066	5,486	21,552	↓ -8.5%	↑ 5.5%	↓ -5.3%	9.4%	7.8%	8.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	39,530	11,162	50,692	39,065	11,845	50,910	↓ -1.2%	↑ 6.1%	↑ 0.4%	22.9%	16.8%	21.1%
3.01 - 5.00 ลบ.	33,715	10,160	43,875	35,050	14,176	49,226	↑ 4.0%	↑ 39.5%	↑ 12.2%	20.5%	20.1%	20.4%
5.01 - 7.50 ลบ.	19,782	5,787	25,568	20,195	9,872	30,067	↑ 2.1%	↑ 70.6%	↑ 17.6%	11.8%	14.0%	12.5%
7.51 - 10.00 ลบ.	8,724	2,826	11,550	10,437	5,129	15,566	↑ 19.6%	↑ 81.5%	↑ 34.8%	6.1%	7.3%	6.5%
> 10.00 ลบ.	30,284	11,319	41,603	30,987	17,214	48,201	↑ 2.3%	↑ 52.1%	↑ 15.9%	18.2%	24.4%	20.0%
ทั่วประเทศ	171,172	52,329	223,501	170,686	70,481	241,167	↓ -0.3%	↑ 34.7%	↑ 7.9%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

.....

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม