

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566

จากรายงานเศรษฐกิจของประเทศไทยของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ปี 2565 มีขยายตัวของ GDP เพียงร้อยละ 1.4 ส่งผลให้ภาพรวมทั้งปีมีการขยายตัวเพียงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งต่ำกว่าที่ได้ประมาณกันไว้ ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าเป็นผลมาจากภาคการส่งออกและการลงทุนภาครัฐที่เริ่มชะลอตัวลงในช่วงครึ่งปีหลัง การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจึงเป็นปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของไทย ซึ่งได้ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลบวกในปี 2565 ประกอบกับปัจจัยบวกที่สำคัญ จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่สองขึ้นไปที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ส่งผลให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีการขยายตัวในเกือบทุกเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ ดังจะเห็นได้ว่า

ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 โดยเป็นการเพิ่มหลักจากใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ขณะที่ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงอย่างมาก รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 12.0 และร้อยละ 16.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564

สำหรับภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 4.9 และ 12.9 ตามลำดับ แต่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ -0.8 สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 14.3 และ 12.8 ตามลำดับ และหากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มร้อยละ 12.6 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -11.0 และ อาคารชุด มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มร้อยละ 19.2 และมีมูลค่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับปีก่อน

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่า จะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 – 3.5 ลดลงจากร้อยละ 4.7 ในปี 2565 อย่างไรก็ตาม ในปี 2566 ปัจจัยลบที่จะทำให้ภาวะเศรษฐกิจรวมทั้งภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ได้แก่ สถานการณ์การสู้รบระหว่างรัสเซีย และยูเครน ที่ทำให้ราคาน้ำมัน และวัสดุก่อสร้างปรับราคาเพิ่มขึ้น หนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น และการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

ส่วนปัจจัยบวกมาจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนของภาครัฐ สำหรับภาครัฐกิจอสังหาริมทรัพย์รัฐบาลได้มีมติปรับลดค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 เป็นร้อยละ 1 เพื่อกระตุ้นให้มีการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น และสนับสนุนให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดยมีเงื่อนไข คือเฉพาะการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัย ทั้งมือหนึ่งและมือสอง ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ ห้องชุด ราคาซื้อ-ขาย ราคาประเมินทุนทรัพย์ และวงเงินจำนองต้องไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อสัญญา ต้องโอนและจดจำนองภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผู้ซื้อต้องเป็นบุคคลธรรมดา สัญชาติไทย

จากปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่ต้องระมัดระวังดังที่กล่าวมา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์แนวโน้มในปี 2566 ว่า หน่วยที่ได้รับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศคาดว่าจะลดลงร้อยละ -9.5 โดยจะเป็นการลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ และอาคารชุดที่ร้อยละ -10.1 และ -6.5 ตามลำดับ สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -10.2 และมูลค่าจะลดลงร้อยละ -4.5 ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ -7.4 และจะมีมูลค่าลดลงร้อยละ -2.9 และ การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศ คาดว่าจะลดลงร้อยละ -17.7 และจะมีมูลค่าลดลงร้อยละ -8.8 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

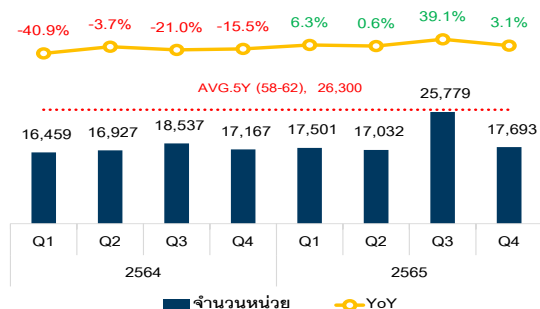
1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 149 โครงการ 17,693 หน่วย จำนวนโครงการลดลงร้อยละ -2.6 แต่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีจำนวน 153 โครงการ มีจำนวน 17,167 หน่วย ซึ่งจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่แล้ว และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจำนวน 17,693 หน่วยในไตรมาสนี้ ยังมีจำนวนต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ซึ่งมีจำนวน 26,300 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

หากพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 4 ปี 2565 เพิ่มขึ้นในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และภาคใต้ โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 10,294 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด มีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 3,371 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.1 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -29.0 **ภาคใต้** มีจำนวน 1,480 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 8.4 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 86.2 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 796 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.5 มีจำนวน

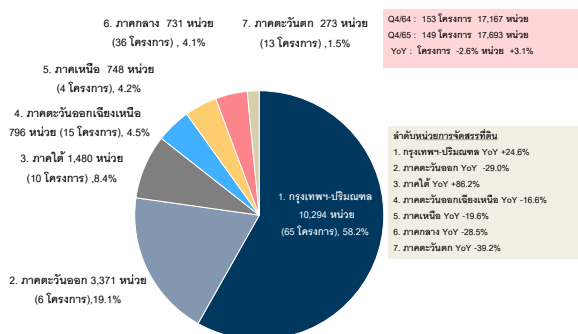
หน่วยลดลงร้อยละ -16.6 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 748 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.2 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -19.6 **ภาคกลาง** มีจำนวน 731 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.1 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -28.5 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 273 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดร้อยละ 1.5 จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -39.2 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

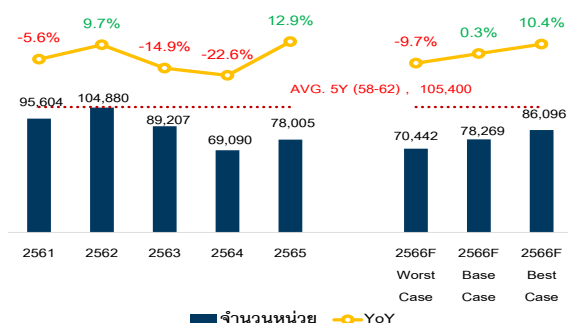
แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อ
ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวมปี 2565 ทั้งปี การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ มีจำนวนรวม 666 โครงการ 78,005 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 4.9 และ 12.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 635 โครงการ มีจำนวน 69,090 หน่วย และยังคงมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 - 2562 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรเฉลี่ย 105,400 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

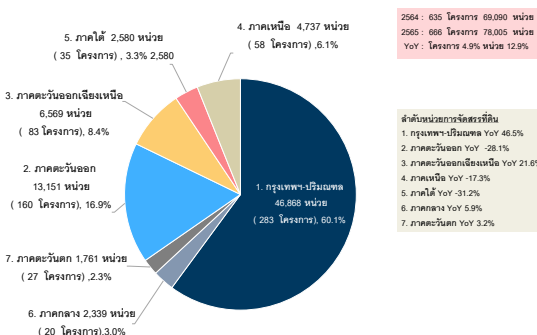
แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
ทั่วประเทศปี 2565 แนวโน้มปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อ
ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2565 เกือบทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 46,868 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.1 เพิ่มขึ้น 46.5 รองลงมา เมื่อเทียบกับปี 2564 รองลงมา ได้แก่ **ภาคตะวันออก** มีจำนวน 13,151 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.9 ลดลงร้อยละ -28.1 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 6,569 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 4,737 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 ลดลงร้อยละ -17.3 **ภาคใต้** มีจำนวน 2,580 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 51.2 **ภาคกลาง** มีจำนวน 2,339 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 1,761 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.3 ลดลงร้อยละ -53.0

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2565 พบว่า ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 38.9 รองลงมาเป็น บ้านเดี่ยว ร้อยละ 37.0 บ้านแฝด ร้อยละ 20.3 ที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 2.8 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 1.1 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 4)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2565

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	YoYโครงการ	YoYหน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	283	46,868	60.1%	853	15,471	8,174	22,071	299	48.9%	46.5%
2	ภาคตะวันออก	160	13,151	16.9%	305	3,952	3,645	5,153	96	-16.7%	-28.1%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	83	6,569	8.4%	92	4,038	1,578	721	140	12.2%	21.6%
4	ภาคเหนือ	58	4,737	6.1%	159	2,968	1,139	237	234	-20.5%	-17.3%
5	ภาคใต้	35	2,580	3.3%	41	993	588	947	11	29.6%	51.2%
6	ภาคกลาง	20	2,339	3.0%	205	670	518	942	4	-13.0%	5.9%
7	ภาคตะวันตก	27	1,761	2.3%	540	755	168	250	48	-51.8%	-53.0%
รวมทั่วประเทศ		666	78,005	100.0%	2,195	28,847	15,810	30,321	832	4.9%	12.9%
สัดส่วนประเภท					2.8%	37.0%	20.3%	38.9%	1.1%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ปี 2565 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนโดยรวมมากถึง ร้อยละ 81.2 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ประกอบด้วย

- 1) **จังหวัดสมุทรปราการ** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการ และอำเภอพระสมุทรเจดีย์)
- 2) **กรุงเทพมหานคร** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.3 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตบางขุนเทียน เขตสายไหม และเขตลาดกระบัง)

- 3) **จังหวัดปทุมธานี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอคลองหลวง อำเภอลำลูกกา และอำเภอเมืองปทุมธานี)
- 4) **จังหวัดชลบุรี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอศรีราชา อำเภอพานทอง และอำเภอเมืองบางละมุง)
- 5) **จังหวัดนนทบุรี** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบ้านแพ้ว และอำเภอกระทุ่มแบน)
- 6) **จังหวัดระยอง** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดง อำเภอเมืองระยอง และอำเภอนิคมพัฒนา)
- 7) **จังหวัดสมุทรสาคร** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอกระทุ่มแบน และอำเภอกระทุ่มแบน)
- 8) **จังหวัดฉะเชิงเทรา** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา อำเภอบางปะกง และอำเภอแปลงยาว)
- 9) **จังหวัดนครราชสีมา** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา และ อำเภอปากช่องทอง)
- 10) **จังหวัดเชียงใหม่** คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอสันกำแพง อำเภอแมริม และอำเภอสารภี)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นกรุงเทพมหานคร จังหวัดระยอง จังหวัดนครราชสีมา และเชียงใหม่ที่ส่วนใหญ่ออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นบ้านเดี่ยว และจะเห็นว่าเกือบทุกจังหวัดมีการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น ยกเว้นจังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง มีการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง (ดูตารางที่ 2)

สำหรับแนวโน้มการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 78,269 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 จากปี 2565 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 70,442 ถึง 86,096 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -9.7 ถึง 10.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 78,005 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2565

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวน โครงการ	จำนวน หน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคาร พาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย	สัดส่วน จำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	77	15,012	372	3,599	3,303	7,665	73	51.0%	22.0%	19.2%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	108	14,242	464	6,918	1,070	5,643	147	45.9%	35.1%	18.3%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	41	7,863	12	2,249	2,293	3,298	11	156.3%	179.2%	10.1%
4	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	49	4,955	89	1,208	931	2,700	27	-35.5%	-43.4%	6.4%
5	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	30	4,563	1	1,484	1,122	1,927	29	100.0%	138.7%	5.8%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	58	4,197	28	1,581	1,274	1,288	26	-14.7%	-33.4%	5.4%
7	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	20	4,034	4	964	332	2,713	21	5.3%	36.3%	5.2%
8	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	23	2,903	2	945	952	996	8	27.8%	73.2%	3.7%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	23	2,823	38	1,855	594	336	-	-8.0%	35.1%	3.6%
10	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	21	2,781	1	1,726	882	172	-	-4.5%	14.9%	3.6%
	จังหวัดอื่น ๆ		216	14,632	1,184	6,318	3,057	3,583	490	-13.9%	-15.4%	18.8%
	รวมทั่วประเทศ		666	78,005	2,195	28,847	15,810	30,321	832	4.9%	12.9%	100.0%

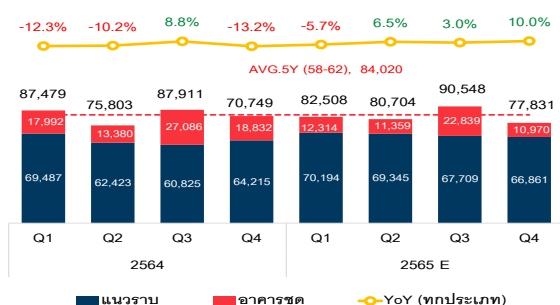
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ทั้งประเภท บ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร จำนวนประมาณ 77,831 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีจำนวน 70,749 หน่วย ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม และจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างในไตรมาสนี้จำนวน 77,831 หน่วย เป็นจำนวนที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีจำนวน 84,020 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5)

เมื่อแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ในไตรมาสนี้ที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดได้รับอนุญาตก่อสร้างลดลง โดยที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับอนุญาตก่อสร้างจำนวน 66,861 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 และอาคารชุด มีจำนวน 10,970 หน่วย ลดลงร้อยละ -41.7 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

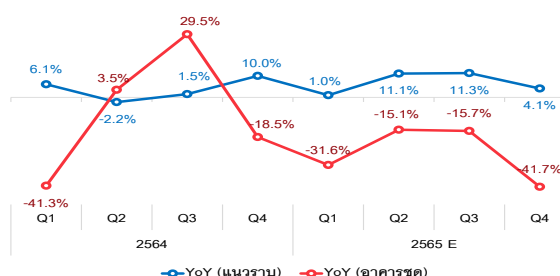
แผนภูมิที่ 5 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ไตรมาส 4 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้าง
ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2565

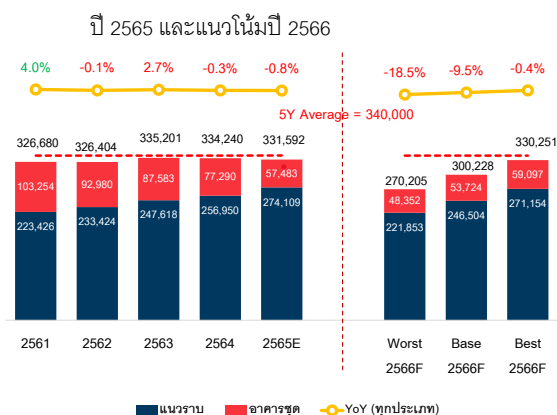


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

ภาพรวมปี 2565 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ประเมินการว่าจะมีจำนวน 331,592 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่มีจำนวน 334,240 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

แผนภูมิที่ 7 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

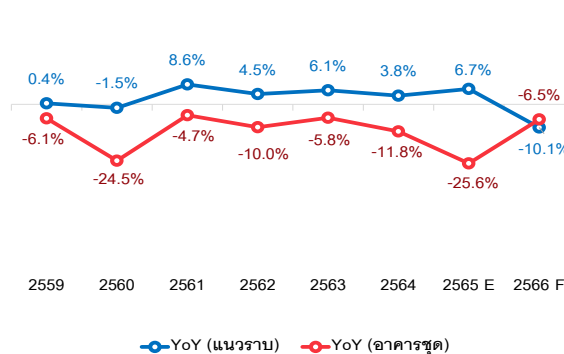


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 8 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้าง

ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

เป็นที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 274,109 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.7 และอาคารชุด ประมาณ 57,483 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.6 เมื่อเทียบกับปี 2564 (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 8)

เมื่อพิจารณาเป็นรายภาคเทียบกับปี 2564 พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในปี 2565 ลดลงในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก ส่วนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคกลาง มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้น

ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดในปี 2565 มีจำนวนเพิ่มขึ้นในภาค ภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก ส่วนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลง (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ปี 2565

ลำดับ	ภาค	2564			2565			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	62,271	62,075	124,346	73,657	41,145	114,802	18.3%	-33.7%	-7.7%	22.3%	71.6%	29.6%
2	ภาคใต้	38,466	5,561	44,027	73,657	3,177	76,834	91.5%	-42.9%	74.5%	22.3%	5.5%	19.8%
3	ภาคเหนือ	40,012	778	40,790	73,657	1,067	74,724	84.1%	37.2%	83.2%	22.3%	1.9%	19.3%
4	ภาคตะวันออก	36,170	6,522	42,692	39,743	10,475	50,219	9.9%	60.6%	17.6%	12.0%	18.2%	12.9%
5	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	48,937	1,428	50,365	38,991	678	39,669	-20.3%	-52.5%	-21.2%	11.8%	1.2%	10.2%
6	ภาคตะวันตก	19,879	65	19,944	19,246	792	20,038	-3.2%	1,114.5%	0.5%	5.8%	1.4%	5.2%
7	ภาคกลาง	11,215	860	12,075	11,489	149	11,638	2.4%	-82.7%	-3.6%	3.5%	0.3%	3.0%
รวมทั่วประเทศ		256,950	77,290	334,240	330,440	57,483	387,923	28.6%	-25.6%	16.1%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 55.2 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด เรียงตามลำดับ ดังนี้

- 1) **กรุงเทพมหานคร** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 45,459 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 13.7 มีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ -34.5 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุด ร้อยละ -52.4 แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 ตามลำดับ
- 2) **จังหวัดชลบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 25,341 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 7.6 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.1 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 15.9 และร้อยละ 31.5 ตามลำดับ
- 3) **จังหวัดปทุมธานี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 21,718 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 6.5 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.1 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด ร้อยละ 386.2 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 1,347 หน่วย ในขณะที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -2.0
- 4) **จังหวัดสมุทรปราการ** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 17,336 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ 18.3 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -32.2
- 5) **จังหวัดนนทบุรี** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 17,187 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ 33.3 และร้อยละ 151.0 ตามลำดับ แต่อาคารชุดเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 2,378 หน่วย
- 6) **จังหวัดเชียงใหม่** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 14,070 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 โดยเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ 9.4 และร้อยละ 80.6 ตามลำดับ แต่อาคารชุดเป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 483 หน่วย
- 7) **จังหวัดนครราชสีมา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 12,548 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.8 มีอัตราการขยายตัวลดลงร้อยละ -6.6 โดยลดลงทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดร้อยละ -5.4 และร้อยละ -55.6
- 8) **จังหวัดระยอง** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 10,882 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.3 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.8 เป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดเพิ่มขึ้น

มากถึงร้อยละ 137.3 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ที่มีเพียง 759 หน่วย ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.1

- 9) **จังหวัดขอนแก่น** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 9,523 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.9 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยแนวราบ ร้อยละ 11.6 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -88.6
- 10) **จังหวัดสงขลา** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 9,059 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ลดลงร้อยละ -10.7 โดยอาคารชุดลดลง ร้อยละ -65.1 แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.3 (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2565

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วนร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	19,878	25,581	45,459	↑ 27.1%	↓ -52.4%	↓ -34.5%	13.7%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	17,847	7,494	25,341	↑ 15.9%	↑ 31.5%	↑ 20.1%	7.6%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	15,167	6,550	21,718	↓ -2.0%	↑ 386.2%	↑ 29.1%	6.5%
4	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	14,387	2,949	17,336	↑ 18.3%	↓ -32.2%	↑ 5.0%	5.2%
5	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	11,218	5,969	17,187	↑ 33.0%	↑ 151.0%	↑ 59.0%	5.2%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	13,197	873	14,070	↑ 9.4%	↑ 80.6%	↑ 12.1%	4.2%
7	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	12,411	137	12,548	↓ -5.4%	↓ -55.6%	↓ -6.6%	3.8%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	9,081	1,801	10,882	↑ 23.1%	↑ 137.3%	↑ 33.8%	3.3%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	9,446	77	9,523	↑ 11.6%	↓ -88.6%	↑ 4.2%	2.9%
10	สงขลา	ภาคใต้	8,466	593	9,059	↑ 0.3%	↓ -65.1%	↓ -10.7%	2.7%
จังหวัดอื่น ๆ			143,010	5,460	148,469	↑ 1.9%	↓ -5.7%	↑ 1.6%	44.8%
รวมทั่วประเทศ			274,109	57,483	331,592	↑ 6.7%	↓ -25.6%	↓ -0.8%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 300,228 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 270,205 ถึง 330,251 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -18.5 ถึง -0.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 331,592 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7) และคาดว่าจะมีใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ และอาคารชุดที่ร้อยละ -10.1 และ -6.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8)

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

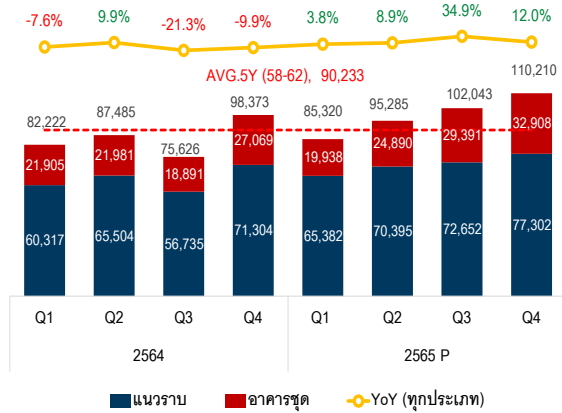
จากข้อมูลเบื้องต้น ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ จำนวน ประมาณ 110,210 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 309,830 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 12.0 และร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็น ไตรมาสที่สี่ และมูลค่าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

จากข้อมูลเบื้องต้น ในปี 2565 ทั้งปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวนประมาณ 392,858 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 1,065,008 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 14.3 และ 12.8 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 285,731 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 12.6 มีมูลค่า 776,523 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -11.0 และ อาคารชุด มีการโอนจำนวน 107,127 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 19.2 และมีมูลค่า 288,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 13.3 (ดูตารางที่ 5 แผนภูมิที่ 11 และ 12)

หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์เป็นรายภาค พบว่า

- กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 194,914 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 16.4 มีมูลค่าการโอน 661,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2
- ภาคตะวันออก มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 60,136 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 และมีมูลค่า 138,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 39,849 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 และมีมูลค่า 68,869 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0
- ภาคเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 36,376 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 และมีมูลค่า 67,327 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1
- ภาคใต้ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 34,810 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และมีมูลค่า 77,294 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5
- ภาคตะวันตก มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14,187 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 และมีมูลค่า 29,893 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8
- ภาคกลาง มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 12,586 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 และมีมูลค่า 21,980 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2 (ดูแผนภูมิที่ 13 และ 14)

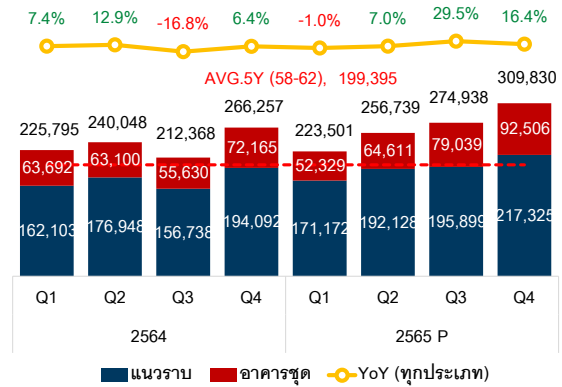
แผนภูมิที่ 9 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ไตรมาส 4 ปี 2565



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

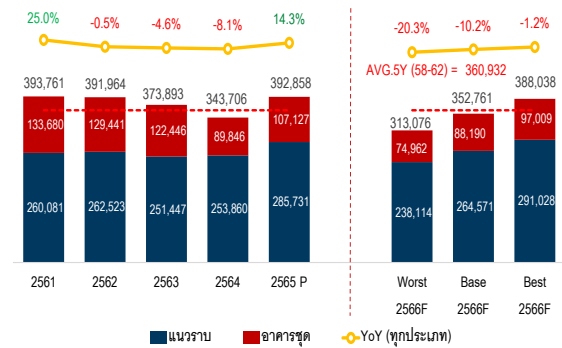
แผนภูมิที่ 10 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ไตรมาส 4 ปี 2565 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

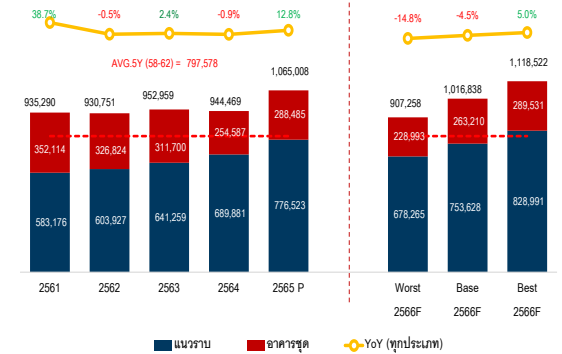
แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

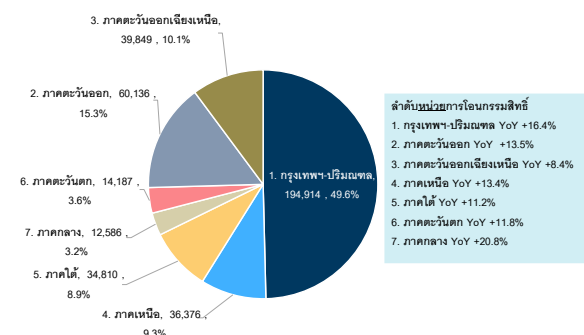
แผนภูมิที่ 12 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ปี 2565 และแนวโน้มปี 2566 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

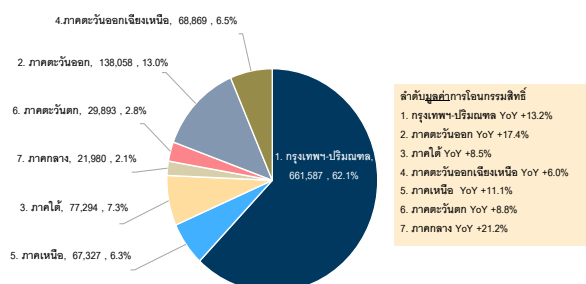
แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
ทั่วประเทศ ปี 2565



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ
ปี 2565 (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2565 ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 67.4 ของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่า รวมกัน ร้อยละ 78.5 มีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้

- 1) **กรุงเทพมหานคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 97,140 หน่วย มูลค่า 404,926 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 17.8 และ ร้อยละ 13.9 โดยที่ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตสะพานสูง เขตประเวศ และเขตสายไหม ส่วน**อาคารชุด**โอนกรรมสิทธิ์จำนวนมากในเขตปทุมวัน เขตดุสิต และเขตบางขุนเทียน
- 2) **จังหวัดชลบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 33,749 หน่วย มูลค่า 83,754 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 17.5 และ ร้อยละ 21.2 ตามลำดับ โดยมีที่ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอ บางละมุง อำเภอศรีราชา และอำเภอเมืองชลบุรี ส่วน**อาคารชุด**โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางละมุง อำเภอสัตหีบและอำเภอศรีราชา
- 3) **จังหวัดนนทบุรี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 25,603 หน่วย มูลค่า 80,998 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 8.1 และร้อยละ 3.11 โดยมีที่ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอบางกรวย อำเภอบางบัวทอง และอำเภอเมืองนนทบุรี ส่วน**อาคารชุด**โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด และอำเภอบางบัวทอง
- 4) **จังหวัดสมุทรปราการ** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28,049 หน่วย มูลค่า 74,771 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 20.8 และร้อยละ 17.4 โดยมีที่ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอ

บางพลี อำเภอเมืองสมุทรปราการและอำเภอพระสมุทรเจดีย์ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี และอำเภอบางเสาธง

- 5) **จังหวัดปทุมธานี** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28,835 หน่วย มูลค่า 67,346 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 11.3 และ ร้อยละ 12.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง อำเภอลำลูกกา และอำเภอเมืองปทุมธานี ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอคลองหลวง อำเภอธัญบุรี อำเภอลำลูกกา
- 6) **จังหวัดเชียงใหม่** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14,122 หน่วย มูลค่า 32,944 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 15.3 และ ร้อยละ 17.2 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสันทราย และอำเภอหางดง ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอสันทรายและอำเภอแมริม
- 7) **จังหวัดระยอง** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 13,464 หน่วย มูลค่า 28,803 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 8.6 และ ร้อยละ 10.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง อำเภอปลวกแดง และอำเภอนิคมพัฒนา ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองระยอง อำเภอแกลง และอำเภอปลวกแดง
- 8) **จังหวัดภูเก็ต** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 6,881 หน่วย มูลค่า 24,007 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 30.7 และร้อยละ 18.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองภูเก็ต อำเภอถลาง และอำเภอกะทู้ ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองภูเก็ต อำเภอกะทู้ และอำเภอถลาง
- 9) **จังหวัดนครราชสีมา** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 9,220 หน่วย มูลค่า 19,344 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 4.4 และร้อยละ 1.5 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอปากช่อง และอำเภอสูงเนิน ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอปากช่อง อำเภอเมืองนครราชสีมา และอำเภอสูงเนิน
- 10) **จังหวัดสมุทรสาคร** มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 7,856 หน่วย มูลค่า 18,892 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 25.1 และร้อยละ 26.5 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอกะทู้มแบน และอำเภอบ้านแพ้ว ส่วนอาคารชุดโอนกรรมสิทธิ์มากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอกะทู้มแบน (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ปี 2565

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน จำนวนหน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วน มูลค่า	YoY มูลค่า
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	40,386	56,754	97,140	24.7%	↑ 17.8%	207,152	197,774	404,926	38.0%	↑ 13.9%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	22,487	11,262	33,749	8.6%	↑ 17.5%	57,367	26,388	83,754	7.9%	↑ 21.2%
3	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	17,860	7,743	25,603	6.5%	↑ 8.1%	69,520	11,478	80,998	7.6%	↑ 3.11%
4	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	18,600	9,449	28,049	7.1%	↑ 20.8%	61,919	12,852	74,771	7.0%	↑ 17.4%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	21,625	7,210	28,835	7.3%	↑ 11.3%	58,295	9,050	67,346	6.3%	↑ 12.8%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	11,198	2,924	14,122	3.6%	↑ 15.3%	27,320	5,625	32,944	3.1%	↑ 17.2%
7	ระยอง	ภาคตะวันออก	12,244	1,220	13,464	3.4%	↑ 8.6%	26,515	2,288	28,803	2.7%	↑ 10.6%
8	ภูเก็ต	ภาคใต้	4,575	2,306	6,881	1.8%	↑ 30.7%	17,706	6,301	24,007	2.3%	↑ 18.8%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8,284	936	9,220	2.3%	↑ 4.4%	16,836	2,507	19,344	1.8%	↑ 1.5%
10	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	7,179	677	7,856	2.0%	↑ 25.1%	18,487	405	18,892	1.8%	↑ 26.5%
จังหวัดอื่นๆ			121,293	6,646	127,939	32.6%	↑ 11.6%	215,405	13,818	229,223	21.5%	↑ 9.4%
รวมทั่วประเทศ			285,731	107,127	392,858	100.0%	↑ 14.3%	776,523	288,485	1,065,008	100.0%	↑ 12.8%
YOY			12.6%	19.2%	14.3%			12.6%	13.3%	12.8%		

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 352,761 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.2 จากปี 2565 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 313,076 ถึง 388,038 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -20.3 ถึง ร้อยละ -1.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 392,858 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 1,016,838 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 907,258 ถึง 1,118,522 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -14.8 ถึง ร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่า 1,065,008 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศในปี 2566 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 264,571 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.4 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 238,114 ถึง 291,028 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -16.7 ถึง ร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมี 285,731 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 753,628 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 678,265 ถึง 828,991 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -12.7 ถึง ร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่า 776,523 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั่วประเทศในปี 2566 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 88,190 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 74,962 ถึง 97,009 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -30.0 ถึง ร้อยละ -9.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมี 107,127 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 263,210 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 228,993 ถึง 289,531 ล้านบาท

มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -20.6 ถึง ร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่า 288,485 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12)

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลสงหามทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสงหามทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสงหามทรัพย์ได้
ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสงหามทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น
ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม