REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center

Press Release

22 มีนาคม 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4/ 2565 ของ กรุงเทพฯและปริมณฑล โครงการใหม่เข้าตลาดเพิ่ม 15.5% ดันยอดเหลือขายแตะ 9.1 แสนล้านบาท

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไตรมาส 4 ปี 2565 ของ กรุงเทพฯและปริมณฑล มีการเติบโตต่อเนื่องจากไตรมาส 3 โดยมีปัจจัยบวกจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และการที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ได้ส่งผลให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 โดยมีการขยายตัวของอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยที่มีการเสนอขายเปิดขายใหม่ 205,806 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 โดยเกิดจากอุปทานเปิดตัวใหม่จำนวน 27,759 หน่วย เพิ่มร้อยละ 15.5 ขณะที่อุปสงค์ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่มีจำนวน 21,282 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่งผลให้อัตราดูดซับทุกระดับราคายังคงทรงตัวต่อเนื่องจากช่วงไตรมาส 3 เนื่องจากสินค้าขายได้ใหม่มีอัตราการเพิ่มขึ้นน้อยกว่าสินค้าใหม่ที่เข้ามาในตลาดและมีผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวนถึง 184,524 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 มูลค่าสูงถึง 916,410 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2

ดร. วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ภาพรวมการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล **ด้านอุปทาน**มีจำนวนอุปทานเสนอขาย ณ ช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 รวมทั้งสิ้น 205,806 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 มูลค่า 1,034,031 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 แบ่งเป็นอาคารชุด 76,930 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 มูลค่า 322,772 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 โครงการบ้านจัดสรร 128,876 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 มูลค่า 711,259 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ในจำนวนดังกล่าวเป็นโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 27,759 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 มูลค่า 160,877 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 13,431 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 78.5 มูลค่า 45,291 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 130.3 โครงการบ้านจัดสรร 14,328 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.2 มูลค่า 115,586 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

5 ทำเลที่มีจำนวนอุปทานเสนอขายสูงที่สุด ประกอบด้วย

1.ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีจำนวนหน่วยเสนอขายทั้งสิ้น 22,564 หน่วย มูลค่า 126,578 ล้านบาท

2. ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 18,748 หน่วยมูลค่า 85,683 ล้านบาท

3. ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 15,451 หน่วย มูลค่า 51,759 ล้านบาท

4. ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 15,308 หน่วย มูลค่า 56,318 ล้านบาท

5. ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 12,945 หน่วย มูลค่า 47,113 ล้านบาท

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251 www.reic.or.th

โครงการอาคารชุดทำเลที่มีอุปทานเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 9,403 หน่วย มูลค่า 37,532 ล้านบาท

2 ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 8,645 หน่วย มูลค่า 24,894 ล้านบาท

3 ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 8,445 หน่วย มูลค่า 26,998 ล้านบาท

4 ทำเลสุขุมวิท จำนวน 7,202 หน่วย มูลค่า 62,460 ล้านบาท

5 ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 6,717 หน่วย มูลค่า 15,825 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรรทำเลที่มีอุปทานเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1. ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 19,090 หน่วย มูลค่า 11,367 ล้านบาท
2. ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 17,983 หน่วย มูลค่า 84,644 ล้านบาท
3. ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 14,714 หน่วย มูลค่า 55,744 ล้านบาท
4. ทำเลคลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 11,108 หน่วย มูลค่า 41,983 ล้านบาท
5. เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 11,036 หน่วย มูลค่า 44,479 ล้านบาท

ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 **ทำเลที่มีหน่วยเปิดขายใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก** ประกอบด้วย

1 ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 5,092 หน่วย มูลค่า 29,644 ล้านบาท

2 ทำเลราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง จำนวน 2,831 หน่วย มูลค่า 12,635 ล้านบาท

3 ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 2,421 หน่วย มูลค่า 17,247 ล้านบาท

4 ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 2,160 หน่วย มูลค่า 7,723 ล้านบาท

5 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,551 หน่วย 7,319 ล้านบาท

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาแยกตามระดับราคาพบว่าโครงการอาคารชุดระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนอุปทานเสนอขายสูงสุด 26,226 หน่วย ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนเสนอขายสูงสุด 41,571 หน่วย เช่นเดียวกับอาศัยเหลือขายในตลาดประเภทโครงการอาคารชุดในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท และบ้านจัดสรรในระดับ ราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ก็มีจำนวนสูงสุดเช่นกันโดยมีจำนวน 23,074 หน่วย และ จำนวน 37,709 หน่วย ตามลำดับ

ในด้านอุปสงค์ จากผลสำรวจพบว่ามีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 21,282 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 มูลค่ารวม 117,622 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เป็นโครงการอาคารชุด 8,618 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 มูลค่ารวม 34,513 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 และเป็นโครงการบ้านจัดสรร 12,664 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 มูลค่ารวม 83,108 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.6

ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 3,600 หน่วย มูลค่า 19,651 ล้านบาท

2 ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 1,852 หน่วย มูลค่า 7,257 ล้านบาท

3 ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 1,793 หน่วย มูลค่า 11,249 ล้านบาท

4 ทำเลหลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน จำนวน 1,178 หน่วย มูลค่า 7,846 ล้านบาท และ

5 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,127 หน่วย มูลค่า 5,433 ล้านบาท

โครงการอาคารชุดทำเลขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 1,350 หน่วย มูลค่า 3,641 ล้านบาท

2 ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 1,339 หน่วย มูลค่า 4,724 ล้านบาท

3 ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 1,031 หน่วย มูลค่า 3,954 ล้านบาท

4 ทำเลสุขุมวิท จำนวน 970 หน่วย มูลค่า 7,256 ล้านบาท

5 ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 617 หน่วย มูลค่า 1,795 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรรทำเลขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 2261 หน่วย มูลค่า 14,927 ล้านบาท

2 ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 1,235 หน่วย มูลค่า 5,462 ล้านบาท

3 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,063 หน่วย มูลค่า 5,348 ล้านบาท

4 ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง จำนวน 954 หน่วย มูลค่า 6,718 ล้านบาท

5 ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 895 หน่วย มูลค่า 3,500 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับทุกระดับราคา พบว่าอัตราดูดซับในไตรมาส 4 ปี 2565 ยังคงทรงตัวที่ร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับอัตราดูดซับในช่วงไตรมาส 3 ทั้งนี้ เนื่องจากสินค้าขายได้ใหม่มีอัตราการเพิ่มขึ้นน้อยกว่าสินค้าใหม่ที่เข้ามาในตลาดโดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยใหม่เข้ามาในตลาดเพิ่มขึ้นถึง 15.5% ในขณะที่จำนวนการขายได้ใหม่กับเพิ่มขึ้นเพียง 5.1% เท่านั้น ส่งผลให้มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 184,524 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 มูลค่ารวม 916,410 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นอาคารชุด 68,312 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 มูลค่ารวม 288,259 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 และเป็นโครงการบ้านจัดสรร 116,212 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 มูลค่ารวม 628,151 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 18,964 หน่วย มูลค่า 106,926 ล้านบาท

2 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 17,621 หน่วย มูลค่า 80,250 ล้านบาท

3 ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 14,376 หน่วย มูลค่า 52,780 ล้านบาท

4 ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 13,599 หน่วย มูลค่า 44,503 ล้านบาท

5 ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 12,241 หน่วย มูลค่า 44,209 ล้านบาท

โครงการอาคารชุดทำเลมีหน่วยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 8,372 หน่วย มูลค่า 33,578 ล้านบาท

2 ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางใหญ่-บางพลัด จำนวน 7,979 หน่วย มูลค่า 25,525 ล้านบาท

3 ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 7,295 หน่วย มูลค่า 21,253 ล้านบาท

4 ทำเลนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 6,426 หน่วย มูลค่า 15,128 ล้านบาท

5 ทำเลสุขุมวิท จำนวน 6,232 หน่วย มูลค่า 55,204 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรรทำเลที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

1 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 16,920 หน่วย มูลค่า 79,296 ล้านบาท

2 ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 16,829 หน่วย มูลค่า 696,439 ล้านบาท

3 ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 13,819 หน่วย มูลค่า 52,244 ล้านบาท

4 ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 10,444 หน่วย มูลค่า 41,770 ล้านบาท

5 ทำเลคลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 10,434 มูลค่า 38,904 ล้านบาท

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251 www.reic.or.th