

17 กรกฎาคม 2566

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1/2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1/ 2566 ยอดขายในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -29.1 สาเหตุหลักจากยอดขายอาคารชุดเพราะขาดแรงส่งจากโครงการใหม่ที่ลดลงจากปีก่อนมาก แต่ยอดขายบ้านแนวราบช่วยพยุงไว้ ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมในตลาดเพิ่มร้อยละ 7.8

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานผลสำรวจภาคสนามอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย สำหรับรายไตรมาส 1 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ซึ่งพบว่า ในกรุงเทพฯและ 5 จังหวัดปริมณฑล

### สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย (แนวราบและอาคารชุด) ปรับตัวลงแรง

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลการสำรวจภาวะภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและอาคารชุด โดยพบว่า มีหน่วยที่เสนอขายที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) 204,226 หน่วย มูลค่า 989,251 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 2.3 และ 4.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนหน่วยที่เสนอขายนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 21,680 หน่วย หรือเพียงร้อยละ 10.62 ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด มูลค่า 82,246 ล้านบาท หรือเพียงร้อยละ 8.31 ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ -26.0 และ -22.5 ตามลำดับ

เมื่อดูถึงยอดขายใหม่ที่เกิดในไตรมาสจำนวน 21,291 หน่วย มูลค่า 105,768 ล้านบาท พบว่าลดลงร้อยละ -29.1 และ -22.0 และมีอัตราการดูดซับที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 3.5 เดือน หรือระยะเวลาขายหมดประมาณ 26 เดือน (ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 5.0 และระยะเวลาขายหมด 17 เดือน)

แสดงให้เห็นว่า ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลงค่อนข้างแรงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะการปรับตัวลงของยอดขายอาคารชุด และประกอบกับส่วนต่างของหน่วยเปิดตัวใหม่มากกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่ ในไตรมาสนี้ มีจำนวนเพิ่มขึ้น 389 หน่วย ส่งผลให้หน่วยที่เหลือขายภาพรวมที่อยู่อาศัยในตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 182,935 หน่วย มูลค่า 883,484 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 7.8 และร้อยละ 9.4 ตามลำดับ จากไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ผ่านมา

### สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ

เมื่อแยกวิเคราะห์เฉพาะตลาดบ้านแนวราบ ในไตรมาส 1 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายที่อยู่อาศัยแนวราบ 124,723 หน่วย มูลค่า 679,672 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 6.9 และร้อยละ 13.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งพบว่า ประเภทบ้านที่มีการขยายตัวของหน่วยเสนอขายมากได้แก่ บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮ้าส์ ที่มีจำนวนหน่วยขยายตัวจากปีก่อนถึงร้อยละ 12.9 และร้อยละ 2.8 โดยมูลค่าขยายตัวร้อยละ 21.5

และร้อยละ 2.0 ตามลำดับ ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการแนวราบเปิดตัวใหม่เพียง 8,699 หน่วย หรือเพียงร้อยละ 6.97 ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด และ มูลค่า 51,473 ล้านบาท หรือเพียงร้อยละ 7.57 ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -16.8 และ -12.8 ตามลำดับ โดยประเภทที่มีการลดลงมากที่สุดคือ ทาวน์เฮ้าส์ ที่ลดลงทั้งหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -23.4 และ -35.3

เมื่อดูถึงยอดขายใหม่ของที่อยู่อาศัยแนวราบที่เกิดในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 11,581 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 5.1 และ มูลค่า 69,599 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.02 และมีอัตราการดูดซับทรงตัวอยู่ในระดับร้อยละ 3.1 ต่อเดือน หรือจะขายหมดในเวลาประมาณ 29 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างคงตัวเช่นเดียวกับไตรมาส 1 ปี 2565 ทั้งนี้

- บ้านแฝด เป็นประเภทที่มียอดหน่วยและมูลค่าการขายได้ใหม่ขยายตัวมากที่สุดถึงร้อยละ 15.8 และ 11.6 แม้ว่ายังมีขนาดของตลาดยังไม่ใหญ่ และยังมีอัตราการดูดซับที่ต่ำสุดเมื่อเทียบกับประเภทอื่น
- บ้านเดี่ยวมียอดขายใหม่ในไตรมาสนี้ที่ขยายตัวทั้งหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ 8.7 และ 3.2 โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.3 ต่อเดือน ซึ่งสูงที่สุดเมื่อเทียบกับประเภทอื่น หรือระยะเวลาขายหมดประมาณ 27 เดือน (ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนร้อยละ 3.5 ต่อเดือนและระยะเวลาขายหมด 26 เดือน)
- ทาวน์เฮ้าส์ พบว่า ยอดขายใหม่ แม้จะมีขนาดตลาดที่ใหญ่ และยังมีการขายตัวของหน่วยขายใหม่ร้อยละ 1.8 แต่มีมูลค่าการขายได้ใหม่ ลดลงร้อยละ -7.4

แสดงให้เห็นว่า ตลาดบ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮ้าส์ ยังคงมีการขยายตัวอย่างอย่างสม่ำเสมอ ขณะที่ บ้านแฝด เป็นประเภทที่มีการตอบรับที่ดีจากตลาดมากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับความสามารถในการซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน เนื่องจากราคาที่ดิน ค่าวัสดุก่อสร้าง และค่าแรงงานที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จากการที่ยอดขายใหม่ที่เพิ่มขึ้น และมีหน่วยเปิดตัวใหม่น้อยกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่ในไตรมาสนี้ถึง 2,882 หน่วย ส่งผลให้หน่วยที่เหลือขายของที่อยู่อาศัยแนวราบในตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 113,142 หน่วย มูลค่า 610,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 และร้อยละ 14.7 ตามลำดับ จากไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ผ่านมา ทั้งนี้ บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด มีการขยายตัวของหน่วยเหลือขายอย่างมากถึงร้อยละ 13.4 และร้อยละ 15.1 ขณะที่มูลค่าก็มีการขยายตัวสูงถึงร้อยละ 24.2 และร้อยละ 19.5 สำหรับ ทาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยและมูลค่าหน่วยเหลือขายขยายตัวเล็กน้อยที่ร้อยละ 2.9 และร้อยละ 3.1 การที่อัตราขยายตัวของมูลค่าที่เพิ่มมากกว่าของจำนวนหน่วยได้สะท้อนเห็นว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมีการปรับราคาขึ้นจากปีก่อนอีกด้วย

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตลาดอาคารชุด ในไตรมาส 1 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายอาคารชุด 79,503 หน่วย มูลค่า 309,579 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.3 และร้อยละ -9.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่สูงถึง 12,981 หน่วย หรือร้อยละ 16.33 ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด และ มูลค่า 30,773 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.94 ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -31.1 และร้อยละ -34.7 ตามลำดับ และเมื่อดูถึงยอดขายใหม่

ของอาคารชุดที่เกิดขึ้นไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 9,710 หน่วย มูลค่า 36,169 ล้านบาท พบว่าลดลงร้อยละ -48.9 และร้อยละ -45.2 และมีอัตราการดูดซับทรงตัวอยู่ในระดับร้อยละ 4.1 ต่อปี หรือจะขายหมดในเวลาประมาณ 21 เดือน (ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 7.6 และระยะเวลาขายหมด 16 เดือน)

ทั้งนี้ สาเหตุที่หน่วยเปิดใหม่และหน่วยขายได้ใหม่ของอาคารชุดปรับตัวลดลงอย่างมากในไตรมาส 1 ปี 2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้น มาจากการที่การเปิดตัวใหม่เป็นจำนวนมากและสามารถสร้างยอดขายใหม่จากโครงการอาคารชุดที่เป็นโครงการบ้านล้านหลัง หรือ โครงการ BOI ที่เกิดขึ้นจำนวนมากในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ปี 2565 โดยเป็นที่น่าสังเกตว่าการเปิดตัวโครงการใหม่เริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นและเริ่มซบเซาเข้ามา มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิด COVID-19 แต่ยอดขายยังคงต่ำกว่าในช่วงก่อนเกิด COVID-19

แม้ว่าหน่วยเปิดตัวใหม่จะลดลงมาก แต่ยอดขายใหม่ก็ปรับตัวลดลงอย่างมากในไตรมาสนี้เช่นกัน โดยพบว่ามีหน่วยเปิดตัวใหม่มีจำนวนมากกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่ถึง 3,271 หน่วย ส่งผลให้หน่วยที่เหลือขายของอาคารชุดในตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 69,793 หน่วย ขายตัวร้อยละ 9.0 และมีมูลค่า 273,411 ล้านบาท ลดลง -0.9 ตามลำดับ จากไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ผ่านมา

ผลจากการสำรวจภาคสนามยังได้แสดงให้เห็นทำเลศักยภาพของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ที่มียอดขายสูงสุดและมีอัตราการดูดซับสูงกว่าค่ากลางของที่อยู่อาศัยแนวราบที่ร้อยละ 3.1 ต่อเดือน ประกอบด้วย ทำเลบางพลี-บางปะ-บางเสาธง ยอดขาย 2,674 หน่วย มูลค่า 16,579 ล้านบาท และ อัตราดูดซับร้อยละ 5.0 ต่อเดือน ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ยอดขาย 1,477 หน่วย มูลค่า 5,394 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 4.7 ต่อเดือน ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง ยอดขาย 918 หน่วย มูลค่า 5,990 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 5.6 ต่อเดือน และทำเลเมืองสมุทรสาคร ยอดขาย 821 หน่วย มูลค่า 3,091 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 4.2 ต่อเดือน

อย่างไรก็ตาม ทำเลสำหรับบ้านแนวราบที่ต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่ ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย เหลือขาย 16,803 หน่วย มูลค่า 80,150 ล้านบาท และ ทำเลบางพลี-บางปะ-บางเสาธง เหลือขาย 15,221 หน่วย มูลค่า 84,580 ล้านบาท นอกจากนี้ทำเลที่มีการเสนอขายมากและยังคงเหลือขายมาก ได้แก่ ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี เหลือขาย 13,726 หน่วย มูลค่า 54,287 ล้านบาท ทำเลคลองหลวง-หนองเสือ เหลือขาย 12,146 หน่วย มูลค่า 43,574 ล้านบาท และทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก เหลือขาย 10,021 หน่วย มูลค่า 40,796 ล้านบาท

สำหรับทำเลศักยภาพของตลาดอาคารชุด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ที่มียอดขายสูงสุดและมีอัตราการดูดซับสูงกว่าค่ากลางของที่อยู่อาศัยอาคารชุดที่ร้อยละ 4.1 ต่อเดือน ประกอบด้วยทำเลคลองหลวง-หนองเสือ ยอดขาย 1,628 หน่วย มูลค่า 3,550 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 14.4 ต่อเดือน ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ยอดขาย 775 หน่วย มูลค่า 2,010 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 4.7 ต่อเดือน โดยมีทำเลอาคารชุดที่น่าสนใจประกอบด้วย ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ยอดขาย 799 หน่วย มูลค่า 2,539 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 3.8 ต่อเดือน และทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ยอดขาย 758 หน่วย มูลค่า 1,468 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 ต่อเดือน นอกจากนี้ ยังมีทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ที่มียอดขายเป็นอันดับ 5 จำนวน 689 หน่วย มูลค่า 2,674 ล้าน

บาท และอัตราดูดซับร้อยละ 2.7 ต่อเดือน เป็นทำเลที่ยังได้รับความสนใจในการหาซื้ออาคารชุดอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ดี และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แต่มีจุดอ่อนคือยังมีอุปทานในตลาดมาก

ทั้งนี้ ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายของอาคารชุดมาก ที่ควรจะต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่ ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เหลือขาย 7,951 หน่วย มูลค่า 31,786 ล้านบาท ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด เหลือขาย 6,432 หน่วย มูลค่า 14,774 ล้านบาท และ ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ เหลือขาย 6,204 หน่วย มูลค่า 18,007 ล้านบาท นอกจากนี้ทำเลที่มีการเสนอขายมากและยังคงเหลือขายมาก ได้แก่ ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด เหลือขาย 8,544 หน่วย มูลค่า 27,045 ล้านบาท และ ทำเลสุขุมวิท เหลือขาย 5,348 หน่วย มูลค่า 47,222 ล้านบาท

“ผลสำรวจข้อมูลแสดงให้เห็นว่า ภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลยังขับเคลื่อนตัวด้วยโครงการบ้านแนวราบเป็นหลัก โดยมีสัดส่วนในเชิงมูลค่าของยอดขายของตลาดถึง 69,599 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 65.8 แต่อาคารชุดมีมูลค่าตลาดรวม 36,169 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 34.2 ของมูลค่ายอดขายในตลาดภาพรวมทั้งหมด

แต่สิ่งที่น่าจะเป็นข้อสังเกตที่สำคัญ คือ จังหวัดที่มียอดขายใหม่ของบริษัทจัดสรรมากที่สุดคือ จังหวัดสมุทรปราการที่มีจำนวนถึง 4,151 หน่วย มูลค่า 21,974 ล้านบาท รองลงมาที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 2,734 หน่วย มูลค่า 27,105 ล้านบาท แต่หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่จังหวัดปทุมธานีมากที่สุดถึง 35,893 หน่วย มูลค่า 138,658 ล้านบาท ทั้งที่จังหวัดปทุมธานีที่มียอดขายเป็นอันดับ 3 เท่านั้น ทำให้ปทุมธานีมีอัตราการดูดซับเพียงร้อยละ 1.3 ต่อเดือนเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ว่าต้องใช้เวลาถึง 74 เดือนจึงจะขายได้หมด ทั้งที่ภาพรวมของกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ต่อเดือน ซึ่งสะท้อนภาวะตลาดบ้านแนวราบในจังหวัดปทุมธานีเริ่มมีภาวะ Oversupply แล้วผู้ประกอบการต้องให้ความสนใจในการลงทุนเป็นพิเศษ

ขณะที่ตลาดอาคารชุดยังคงอยู่ในพื้นที่เป็นหลัก โดยจังหวัดที่มียอดขายสูงสุดอยู่ที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนถึง 5,221 หน่วย มูลค่า 24,686 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายกว่าร้อยละ 60 ของการขายห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล รองลงมาที่จังหวัดปทุมธานี มีจำนวน 2,205 หน่วย มูลค่า 4,664 ล้านบาท และ จังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 1,227 หน่วย มูลค่า 4,732 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตามหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 กรุงเทพฯและปริมณฑลก็ยังมีหน่วยเหลือขายสูงสุดถึง 47,255 หน่วย มูลค่า 225,596 ล้านบาท ทำให้มีอัตราการดูดซับเพียงร้อยละ 3.3 ต่อเดือนเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ว่าต้องใช้เวลาถึง 27 เดือนจึงจะขายได้หมด ทั้งที่ภาพรวมของกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ร้อยละ 4.1 ต่อเดือน ขณะที่จังหวัดปทุมธานีและสมุทรปราการมีอัตราการดูดซับถึงร้อยละ 7.3 ต่อเดือนและร้อยละ 5.3 ต่อเดือน ซึ่งสะท้อนว่าตลาดอาคารชุดของกรุงเทพฯและปริมณฑลยังคงมีการแบกอุปทานที่หนักอยู่ หากต้องการลงทุนอาจต้องพิจารณาถึงอุปทานในแต่ละ Segment ของราคาและรูปแบบของแต่ละทำเลอย่างละเอียดเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการฯ คงต้องติดตามดูทิศทางทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และผลกระทบจากปัจจัยลบของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดอีกด้วย” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

ลำดับที่ ของทำเล	ตารางที่ 1 : ผลสำรวจสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 เรียงตามจำนวนหน่วย			
	หน่วยเสนอขาย	หน่วยที่เปิดตัวใหม่	หน่วยที่ขายได้ใหม่	หน่วยที่เหลือขาย
1	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (20,036 หน่วย / 111,797 ล้านบาท)	ลำลูกกา-ธัญบุรี (4,419 หน่วย / 9,886 ล้านบาท)	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (3,126 หน่วย / 19,302 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 5.2% / เดือน	ลำลูกกา-ธัญบุรี (17,821 หน่วย / 59,574 ล้านบาท)
2	ลำลูกกา-ธัญบุรี (18,737 หน่วย / 62,465 ล้านบาท)	คลองหลวง-หนองเสือ (3,860 หน่วย / 9,176 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (2,252 หน่วย / 7,404 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 4.7% / เดือน	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (17,614 หน่วย / 81,339 ล้านบาท)
3	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (18,603 หน่วย / 86,933 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (2,183 หน่วย / 6,456 ล้านบาท)	คลองหลวง-หนองเสือ (2,031 หน่วย / 5,069 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 4.1% / เดือน	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (16,910 หน่วย / 92,495 ล้านบาท)
4	คลองหลวง-หนองเสือ (16,322 หน่วย / 53,148 ล้านบาท)	ธัญบุรี-คลองสาม-บางกอกน้อย- บางกอกใหญ่-บางพลัด (1,489 หน่วย / 4,011 ล้านบาท)	คลองสาม-บางมีนบุรี-ลาดกระบัง (1,131 หน่วย / 6,405 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 5.6% / เดือน	คลองหลวง-หนองเสือ (14,291 หน่วย / 48,080 ล้านบาท)
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (16,067 หน่วย / 51,422 ล้านบาท)	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (1,432 หน่วย / 8,236 ล้านบาท)	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย- ไทรน้อย (989 หน่วย / 5,593 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 1.8% / เดือน	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (13,815 หน่วย / 44,019 ล้านบาท)

ลำดับที่ ของ ทำเล	ตารางที่ 2 : ผลสำรวจสถานการณ์ภาพรวมตลาด “บ้านจัดสรร” ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 เรียงตามจำนวนหน่วย			
	หน่วยเสนอขาย	หน่วยที่เปิดตัวใหม่	หน่วยที่ขายได้ใหม่	หน่วยที่เหลือขาย
1	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (17,895 หน่วย / 101,159 ล้านบาท)	คลองหลวง-หนองเสือ (1,653 หน่วย / 4,719 ล้านบาท)	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (2,674 หน่วย / 16,579 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 5.0% / เดือน	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (16,803 หน่วย / 80,150 ล้านบาท)
2	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (17,745 หน่วย / 85,671 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (1,360 หน่วย / 5,024 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (1,477 หน่วย / 5,394 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 4.7% / เดือน	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (15,221 หน่วย / 84,580 ล้านบาท)
3	ลำลูกกา-ธัญบุรี (14,205 หน่วย / 56,288 ล้านบาท)	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (1,166 หน่วย / 7,804 ล้านบาท)	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย (942 หน่วย / 5,521 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 1.8% / เดือน	ลำลูกกา-ธัญบุรี (13,726 หน่วย / 54,287 ล้านบาท)
4	คลองหลวง-หนองเสือ (12,549 หน่วย / 45,093 ล้านบาท)	บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง (1,104 หน่วย / 5,022 ล้านบาท)	คลองสาม-บางมีนบุรี-ลาดกระบัง (918 หน่วย / 5,990 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 5.6% / เดือน	คลองหลวง-หนองเสือ (12,146 หน่วย / 43,574 ล้านบาท)
5	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก (10,588 หน่วย / 43,189 ล้านบาท)	กระทุ่มแบน-บ้านแพ้ว (525 หน่วย / 1,749 ล้านบาท)	เมืองสมุทรสาคร (821 หน่วย / 3,091 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 4.2% / เดือน	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก (10,021 หน่วย / 40,796 ล้านบาท)

ลำดับที่ ของทำเล	ตารางที่ 3 : ผลสำรวจสถานการณ์ภาพรวมตลาด “อาคารชุด” ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566 เรียงตามจำนวนหน่วย			
	หน่วยเสนอขาย	หน่วยที่เปิดตัวใหม่	หน่วยที่ขายได้ใหม่	หน่วยที่เหลือขาย
1	ธบุรี-คลองสานบางกอกน้อย- บางกอกใหญ่-บางพลัด (9,129 หน่วย / 29,016 ล้านบาท)	ลำลูกกา-ธบุรี (3,975 หน่วย / 5,640 ล้านบาท)	คลองหลวง-หนองเสือ (1,628 หน่วย / 3,550 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 14.4% / เดือน	ธบุรี-คลองสานบางกอกน้อย- บางกอกใหญ่-บางพลัด (8,544 หน่วย / 27,045 ล้านบาท)
2	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง (8,640 หน่วย / 34,460 ล้านบาท)	คลองหลวง-หนองเสือ (2,207 หน่วย / 4,457 ล้านบาท)	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ (799 หน่วย / 2,539 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 3.8% / เดือน	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง (7,951 หน่วย / 31,786 ล้านบาท)
3	เมืองสมุทรปราการ (7,190 หน่วย / 16,241 ล้านบาท)	ธบุรี-คลองสานบางกอกน้อย- บางกอกใหญ่-บางพลัด (1,489 หน่วย / 4,011 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (775 หน่วย / 2,010 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 4.7% / เดือน	เมืองสมุทรปราการ (6,432 หน่วย / 14,774 ล้านบาท)
4	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ (7,003 หน่วย / 20,546 ล้านบาท)	ภาชี-เจริญ-บางแค-หนองแขม (1,046 หน่วย / 2,789 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ (758 หน่วย / 1,468 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 3.5% / เดือน	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ (6,204 หน่วย / 18,007 ล้านบาท)
5	สุขุมวิท (6,010 หน่วย / 54,023 ล้านบาท)	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง- พระสมุทรเจดีย์ (823 หน่วย / 1,432 ล้านบาท)	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง (689 หน่วย / 2,674 ล้านบาท) อัตราดูดซับ 2.7% / เดือน	สุขุมวิท (5,348 หน่วย / 47,222 ล้านบาท)