

EIC Industry Insight

# Residential Real Estate

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2022

แนวโน้มการฟื้นตัว

และความท้าทายของผู้ประกอบการ



# Contents



**บทสรุปผู้บริหาร**

หน้า **03**



**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย  
ในช่วงที่ผ่านมา**

หน้า **05**

- สถานการณ์อุปสงค์ หน้า **06**
- สถานการณ์อุปทาน หน้า **11**



**แนวโน้มตลาด  
ที่อยู่อาศัยปี 2022**

หน้า **15**



**ประเด็นที่ต้องจับตา  
ในระยะต่อไป**

หน้า **24**

The information contained in this report has been obtained from sources believed to be reliable. However, neither we nor any of our respective affiliates, employees or representatives make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report, and we and our respective affiliates, employees or representatives expressly disclaim any and all liability relating to or resulting from the use of this report or such information by the recipient or other persons in whatever manner.

Any opinions presented herein represent our subjective views and our current estimates and judgments based on various assumptions that may be subject to change without notice, and may not prove to be correct.

This report is for the recipient's information only. It does not represent or constitute any advice, offer, recommendation, or solicitation by us and should not be relied upon as such. We, or any of our associates, may also have an interest in the companies mentioned here in.

## Executive Summary

### สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2022 เริ่มกลับมาฟื้นตัว หลังชะลอตัวต่อเนื่องจากการระบาดของ COVID-19

#### กรุงเทพฯ และปริมณฑล

- การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงม.ค.-ก.พ. ปี 2022 หดตัวน้อยลง จากกลุ่มแนวราบอย่างบ้านเดี่ยวบ้านแฝดที่ฟื้นตัวได้ดี ขณะที่คอนโดมีหนึ่งยังชะลอตัว
- หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วงม.ค.-เม.ย. 2022 ฟื้นตัวดีขึ้น จากกลุ่มแนวราบที่เริ่มมีการเปิดตัวมากขึ้นตามแผนของผู้ประกอบการ ซึ่งจะมีการทยอยเปิดตัวออกมาเป็นจำนวนมากในปีนี้ ขณะที่กลุ่มคอนโดทยอยเปิดโครงการเพิ่มขึ้น หลังจากซบเซาต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2019
- หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วงม.ค.-เม.ย. 2022 ปรับตัวดีขึ้น ตามการเปิดตัวใหม่ของโครงการที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะคอนโดที่มีการทยอยเปิดโครงการที่ชะลอมาจากปีก่อนหน้าในช่วง 2 เดือนแรกของปีนี้ ขณะที่กลุ่มแนวราบมีแนวโน้มฟื้นตัวมากขึ้นในช่วงที่เหลือของปี

#### ต่างจังหวัด

- ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดปี 2022 มีแนวโน้มฟื้นตัว แต่ยังคงติดตามหลายปัจจัยที่อาจกดดัน ทั้งกำลังซื้อที่ยังเปราะบาง และกำลังซื้อจากต่างชาติที่ยังมีความไม่แน่นอน การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคการลงทุน รวมถึงหน่วยเหลือขายสะสมที่ยังรอการระบายอยู่เป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะคอนโด
- การโอนกรรมสิทธิ์ในตลาดต่างจังหวัดมีแนวโน้มฟื้นตัว โดยเฉพาะกลุ่มแนวราบที่ขยายตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มคอนโดอาจยังไม่เห็นสัญญาณการฟื้นตัวมากนัก โดยยังถูกกดดันจากจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมที่ยังมีอยู่มาก

### ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเป็นกลุ่มที่นำตลาด ขณะที่ตลาดคอนโดเริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัว

- **บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด** : ยังเติบโตได้ต่อเนื่องตามความต้องการของกลุ่ม real demand โดยเฉพาะกลุ่มตลาดกลางถึงบนที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจไม่มาก และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภคจากผลกระทบของ COVID-19 ที่ส่งผลให้ความต้องการพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้น โดยบ้านเดี่ยวยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มบ้านแฝดก็ยังคงได้รับความนิยม โดยเฉพาะในกลุ่มกำลังซื้อปานกลาง ทั้งในด้านความคุ้มค่าของราคา ฟังก์ชัน และพื้นที่ใช้สอยในบ้าน
- **ทาวน์เฮาส์** : เริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้น ตามความนิยมของผู้ซื้อส่วนใหญ่ที่ต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบ ที่อาจไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝดได้ด้วยกำลังซื้อในภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน โดยทาวน์เฮาส์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลางถึงชั้นนอกที่ราคาไม่สูง และอยู่ไม่ไกลแนวรถไฟฟ้าหรือทางด่วนมากนัก มีแนวโน้มได้รับความนิยมมากขึ้น
- **คอนโด** : เริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้น ส่วนหนึ่งจากฐานที่ต่ำ และการระบายสต็อกต่อเนื่อง โดยคอนโดระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทยังได้รับความนิยมต่อเนื่อง แต่ด้วยหน่วยเหลือขายสะสมที่แม้อลดลงแต่ยังอยู่ในระดับสูง และกำลังซื้อต่างชาติที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ทำให้ตลาดคอนโดยังฟื้นตัวได้อย่างจำกัด อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวจะชัดเจนมากขึ้นในระยะกลาง หลังจากหน่วยเหลือขายสะสมเริ่มลดลง โครงการใหม่ขนาดใหญ่ที่กลับมาเริ่มก่อสร้างในปัจจุบันเริ่มทยอยสร้างเสร็จ และการเปิดให้บริการของรถไฟฟ้าสายใหม่ ๆ

## Executive Summary

### แต่แนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย ในปี 2022 ยังเป็นอย่างไรเป็นอย่างไร โดยมีประเด็นที่ต้องจับตามอง...

แม้ว่าตลาดที่อยู่อาศัยจะมีปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อาทิ การผ่อนคลาย LTV การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การเลื่อนบังคับใช้ราคาประเมินใหม่ออกไป แต่ปัจจัยลบยังมีน้ำหนักมากกว่าปัจจัยบวก ทั้งความเสี่ยงของการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ที่ยังมีโอกาสเกิดขึ้น รวมถึงยังมีประเด็นที่ต้องจับตา ดังนี้

- อัตราเงินเฟ้อพุ่งสูงขึ้นมาก กระทบต่อกำลังซื้อ ขณะที่หนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง
- ต้นทุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สูงขึ้น จากทั้งราคาที่ดินที่กลับมาปรับตัวในอัตราที่สูงขึ้นอีกครั้ง ราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นจากต้นทุนพลังงานเพิ่มขึ้น จากผลกระทบของสงครามรัสเซียและยูเครน รวมถึงต้นทุนแรงงานที่มีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น จากปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่ไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นตาม
- การแข่งขันที่เข้มข้นในตลาดแนวราบ จากการที่ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้น จากความต้องการที่เพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา แม้อยู่ในช่วงที่กำลังซื้อยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป รวมถึงหน่วยเหลือขายสะสมคอนโดที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะระยะสั้นในปีที่ผู้ประกอบการรายใหญ่มีแผนจะเปิดโครงการแนวราบออกมาเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ทำให้การแข่งขันในตลาดเข้มข้นขึ้น
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะกลับมาจัดเก็บในอัตราเดิม หลังปรับลดการจัดเก็บลง 90% ในปี 2021 ส่งผลให้นักลงทุน ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินที่มี NPA สูง ต้องแบกรับต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะหากไม่สามารถบริหารจัดการโครงการ หรือระบาย NPA ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากพอ

### Implication ต่อผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

- กำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวช้าและยังมีข้อจำกัดส่งผลให้ผู้ประกอบการยังต้องเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่เข้าถึงได้ และเน้นความคุ้มค่า
- การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะต้องเป็นไปอย่างระมัดระวังมากขึ้น โดยในช่วงที่เศรษฐกิจอยู่ในช่วงเริ่มฟื้นตัวผู้ประกอบการยังอาจต้องเน้นเปิดโครงการในทำเลที่มีอัตราดูดซับสูง พัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กเพื่อเปิดการขายได้เร็วมากขึ้น ขณะที่โครงการแนวราบยังต้องเน้นเปิดเป็นเฟส
- ผู้ประกอบการอาจต้องเริ่มนำเอาเทคโนโลยีมาช่วยในด้านการก่อสร้าง เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ และลดต้นทุนการก่อสร้างและการบริหารจัดการ จะช่วยบรรเทาผลกระทบจากปัญหาขาดแคลนแรงงานและต้นทุนแรงงานปรับตัวสูงขึ้น

# สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ในช่วงที่ผ่านมา

ปี 2021 ที่ผ่านมตลาดที่อยู่อาศัยชะลอตัวต่อเนื่อง จากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีความรุนแรง ทำให้กำลังซื้อยังคงชะลอ หน่วยงานได้ที่อยู่อาศัยและการโอนกรรมสิทธิ์หดตัวค่อนข้างมาก โดยเฉพาะตลาดคอนโดมิเนียมที่ได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก จากความนิยมของผู้ซื้อที่หันไปสนใจที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น หน่วยเหลือขายสะสมที่ยังเหลืออยู่จำนวนมาก รวมถึงกำลังซื้อจากต่างชาติ และกำลังซื้อเพื่อการลงทุนที่หายไป ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดก็ได้รับผลกระทบ โดยเฉพาะกลุ่มคอนโด ทำให้ผู้ประกอบการต้องชะลอหรือเลื่อนการเปิดโครงการคอนโดออกไป โดยมีการทำโปรโมชั่นเพื่อระบายสินค้าคงเหลืออย่างต่อเนื่อง

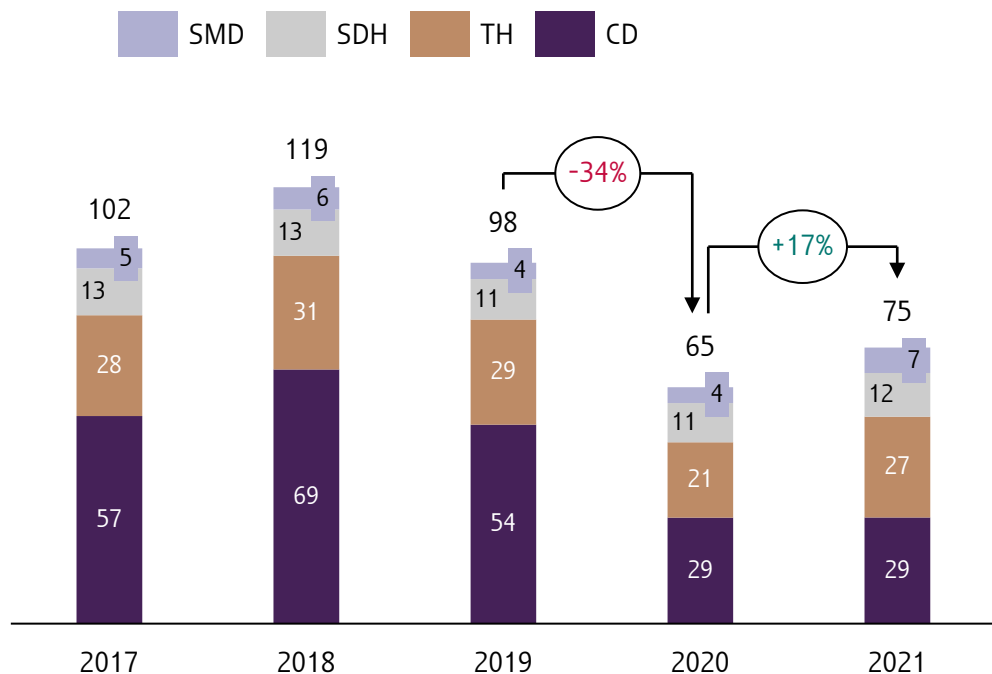


# หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในปี 2021 กลับมาฟื้นตัวหลังหดตัวแรงในปี 2020 โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ ขณะที่คอนโดยังทรงตัว โดยสัดส่วนหน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง-บนเพิ่มขึ้นทุกประเภท

## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

**ปี 2021 :** หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยกลับมาฟื้นตัวหลังหดตัวแรงในปีก่อนหน้า โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบ ขณะที่คอนโดยังทรงตัว

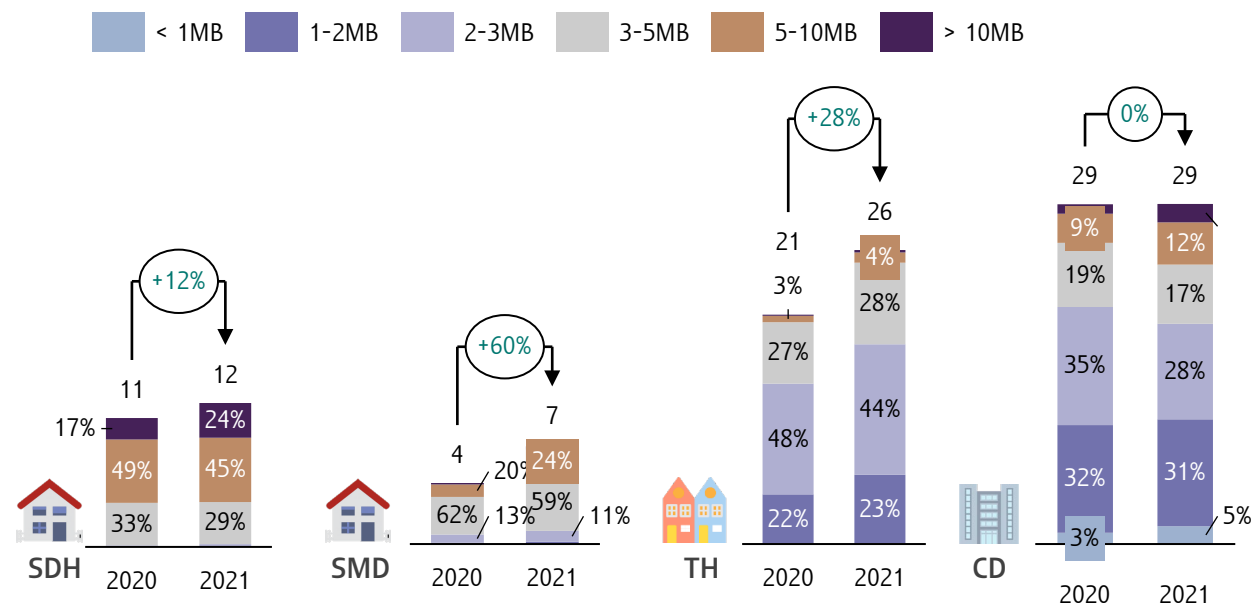


## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย

**ปี 2021** สัดส่วนหน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง-บนเพิ่มขึ้นทุกประเภท เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจน้อยกว่าที่อยู่อาศัยระดับล่าง

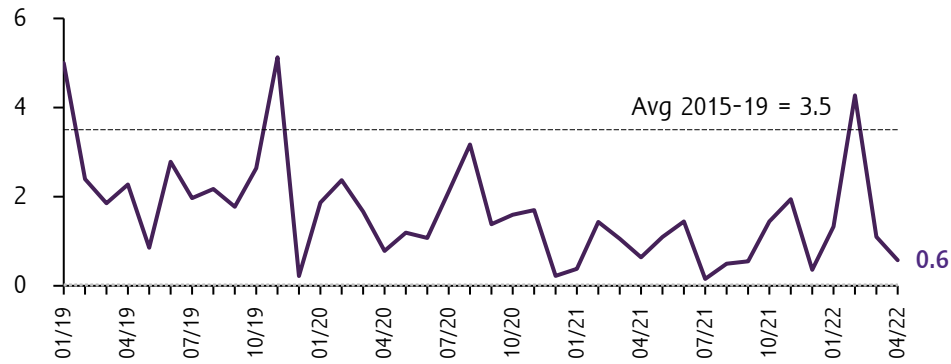
- **บ้านเดี่ยวบ้านแฝด :** หน่วยขายได้บ้านแฝดสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้านบาท
- **ทาวน์เฮาส์ :** ฟื้นตัวได้ดีจากปีก่อนหน้า แต่ยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนเกิด COVID-19
- **คอนโด :** ทรงตัวจากปีก่อนหน้า โดยระดับราคา 5-10 ล้านบาทขายได้สัดส่วนเพิ่มสูงขึ้น



หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2022 ยังฟื้นตัวได้จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการโดยเฉพาะ คอนโด แต่ภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มสูงขึ้น เริ่มส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของกำลังซื้ออย่างชัดเจนมากขึ้นเรื่อย ๆ

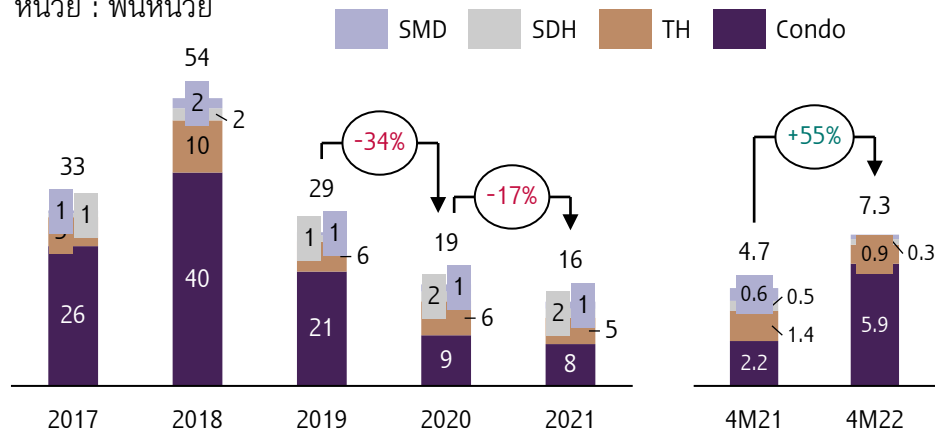
หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รายเดือน

หน่วย : พันหน่วย



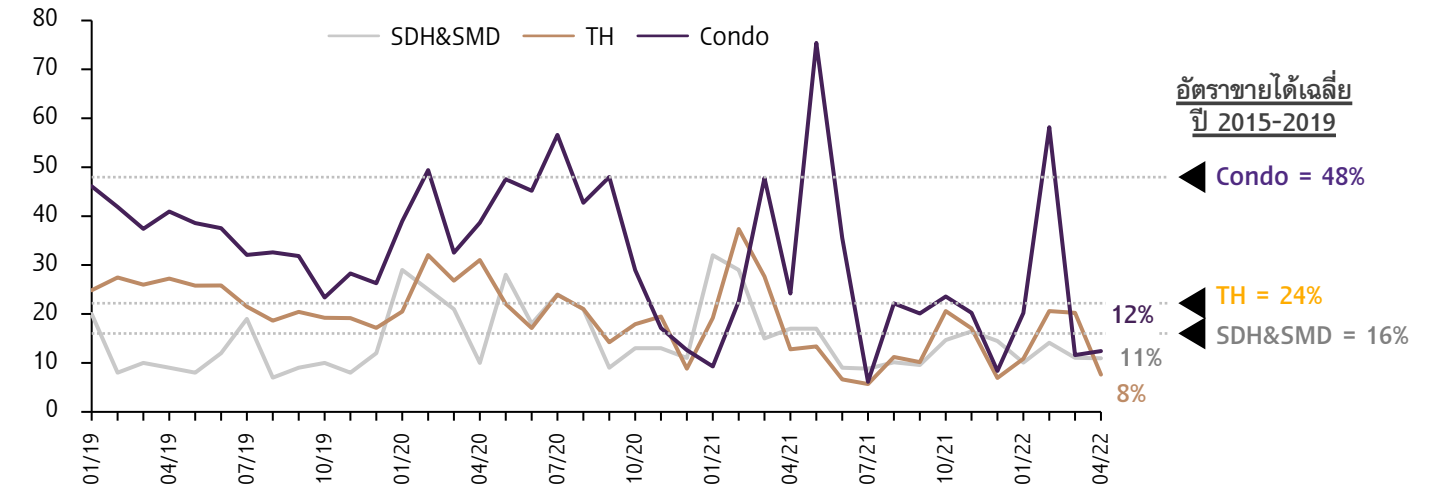
หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



อัตราการขายได้ในเดือนแรกของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : %

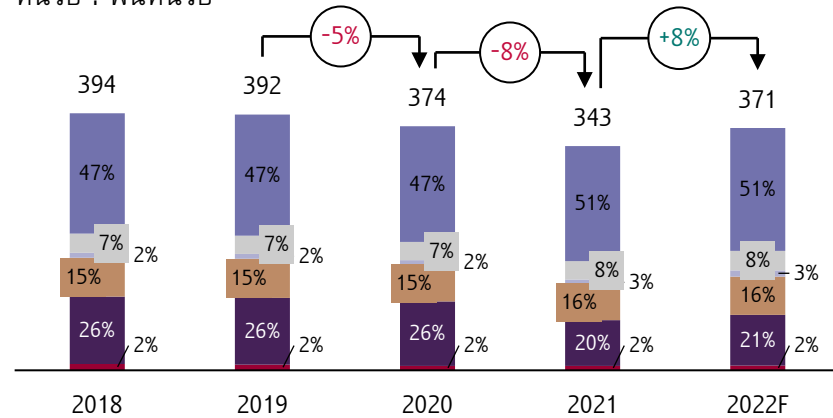


- ม.ค.-เม.ย. 2022 :** หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ยังฟื้นตัวได้ดี เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากหน่วยขายได้ของโครงการคอนโดในช่วงต้นปีที่มีการทยอยเปิดโครงการที่เลื่อนมาจากปีที่แล้ว แต่หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เฉพาะของโครงการแนวราบยังชะลอลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน นอกจากนี้ อัตราการขายได้เดือนแรกของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ยังคงชะลอลงต่อเนื่องจากเดือนมี.ค. สาเหตุส่วนหนึ่งจากกำลังซื้อที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเงินเฟ้ออย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะทาวนเฮาส์ที่อัตราการขายได้เดือนแรกของโครงการเปิดใหม่ชะลอลงลงมาอีกครั้ง หลังเริ่มฟื้นตัวได้ในช่วงต้นปี
- ปี 2022 :** คาดว่าหน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ และอัตราการขายได้เดือนแรกของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จะฟื้นตัวได้ดีตามการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ แต่ยังคงติดตามภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น ซึ่งอาจกดดันกำลังซื้อให้ฟื้นตัวได้อย่างจำกัด

# การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2021 หดตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะคอนโดทั้งในตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และตลาดต่างจังหวัด ขณะที่กลุ่มแนวราบอย่างบ้านเดี่ยวบ้านแฝดขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะในด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์

## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

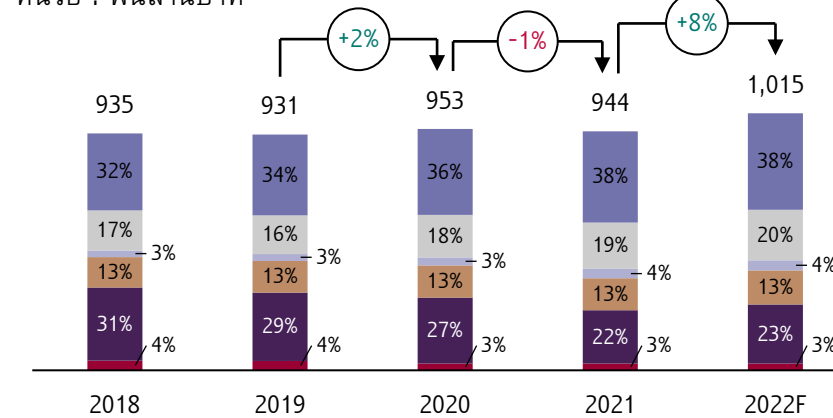
หน่วย : พันหน่วย



Transferred value (%YoY)	2019	2020	2021	1M22	2M22	3M22
<b>Whole kingdom</b>	-0.5	2.4	-0.9	-20.7	-7.6	-4.6
• <b>BMR</b>	-3.1	0.3	-5.2	-14.9	-9.4	-6.5
New home	-4.6	3.8	-9.2	-16.5	-13.4	-11.7
2nd hand	0.7	-8.5	6.1	-11.8	-1.2	5.7
- SDH & SMD	-2.3	9.6	10.3	-7.6	0.2	5.6
New home	-6.5	17.0	8.3	-2.0	2.0	5.4
2nd hand	7.1	-4.6	15.0	-17.4	-3.1	6.1
- Townhouse	3.6	1.7	-0.3	-5.8	-3.6	-0.8
New home	-0.3	1.2	-0.7	-1.6	-8.4	-4.8
2nd hand	12.2	2.7	0.3	-10.9	3.5	6.0
- Condo	-6.5	-3.5	-19.3	-20.1	-19.6	-20.3
New home	-5.1	-1.1	-23.8	-29.3	-27.4	-28.6
2nd hand	-12.7	-15.5	5.5	17.4	12.1	17.0
• <b>Upcountry</b>	5.0	6.4	6.2	-29.3	-4.7	-1.2
- Lowrise	9.1	10.0	10.8	-36.8	-11.0	-4.5
- Condo	-10.3	-10.2	-14.5	-4.4	-2.4	-3.0

## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันล้านบาท



Transferred units (%YoY)	2019	2020	2021	1M22	2M22	3M22
<b>Whole kingdom</b>	-0.5	-4.6	-8.1	-20.3	-4.1	-2.7
• <b>BMR</b>	-1.5	-4.6	-15.2	-12.7	-6.3	-4.8
New home	-4.2	0.3	-22.1	-21.8	-16.9	-14.6
2nd hand	3.1	-12.0	-3.3	-3.6	5.2	7.8
- SDH & SMD	-4.0	0.7	3.2	-10.3	-7.3	-0.6
New home	-9.7	6.7	2.4	-6.0	-8.1	-3.4
2nd hand	3.0	-5.8	4.1	-14.0	-6.6	2.6
- Townhouse	0.8	-7.9	-3.9	-4.7	1.7	1.5
New home	-5.6	-4.9	-3.5	-4.3	-9.1	-8.2
2nd hand	8.5	-11.1	-4.2	-5.0	10.7	11.4
- Condo	-1.1	-3.3	-32.4	-13.9	-9.4	-10.5
New home	-2.0	1.4	-40.9	-33.2	-24.1	-22.3
2nd hand	1.1	-15.5	0.9	19.7	16.5	13.2
• <b>Upcountry</b>	0.7	-4.6	-0.5	-27.0	-2.1	-0.6
- Lowrise	2.8	-3.1	2.7	-33.7	-7.3	-2.9
- Condo	-10.1	-13.7	-16.6	2.8	1.8	-4.5



### ปี 2021

- **ตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล** : การโอนกรรมสิทธิ์ยังคงหดตัวจากผลกระทบของ COVID-19 ที่รุนแรงต่อกลุ่มคอนโดอย่างต่อเนื่อง ขณะที่ทาวน์เฮาส์หดตัวเล็กน้อยและบ้านเดี่ยวบ้านแฝดยังขยายตัวได้ดี
- **ตลาดต่างจังหวัด** : COVID-19 ส่งผลกระทบต่อตลาดคอนโดเป็นอย่างมาก ทั้งหน่วยโอน และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบขยายตัวเฉพาะมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์

### Q1-2022

- **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** : การโอนกรรมสิทธิ์ยังหดตัวในอัตราที่น้อยลงจากเดือนก่อนหน้า โดยการโอนในกลุ่มแนวราบด้านมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ก็กลับมาขยายตัวได้ดีจากกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝด ขณะที่ด้านหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มีเพียงกลุ่มทาวน์เฮาส์ยังขยายตัวได้เล็กน้อย ส่วนการโอนในกลุ่มคอนโดยังคงหดตัว ขณะที่การโอนในตลาดมือสองยังขยายตัวได้ดี
- **ต่างจังหวัด** : การโอนกรรมสิทธิ์ชะลอตัวในอัตราที่น้อยลง โดยกลุ่มคอนโดยังไม่มีความต้องการฟื้นตัวมากนัก หลังยังชะลอตัวต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

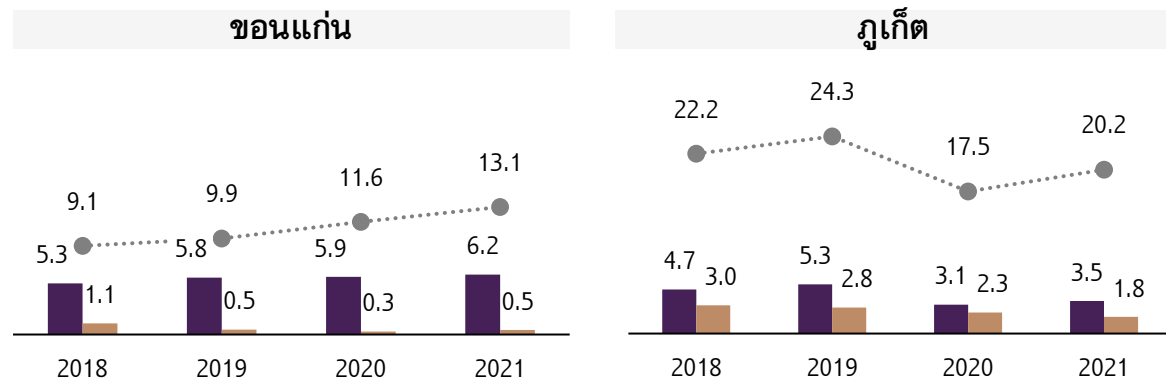
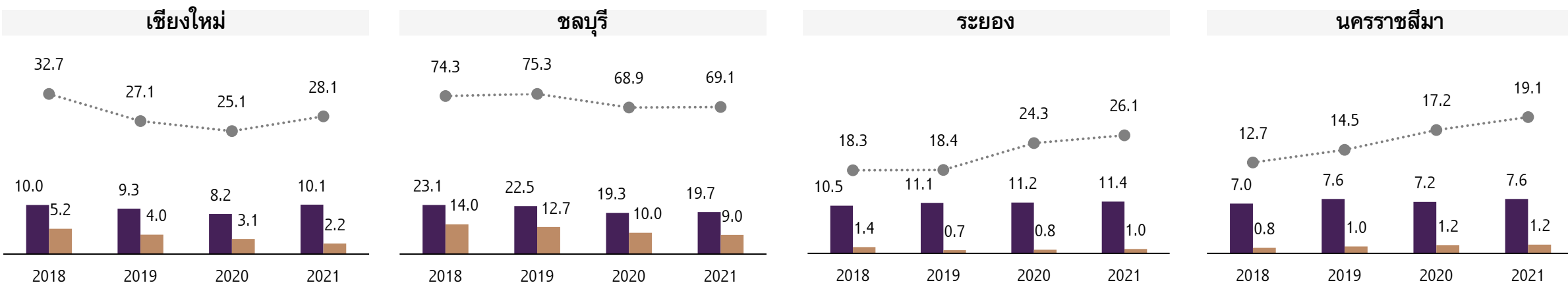


# มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ใน 6 จังหวัดหลักในปี 2021 ขยายตัวได้จากการโอนกลุ่มแนวราบ ขณะที่การโอนคอนโดในหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญยังชะลอตัว

## สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท

■ จำนวนหน่วย แนวราบ ■ จำนวนหน่วย คอนโด ●●● มูลค่า



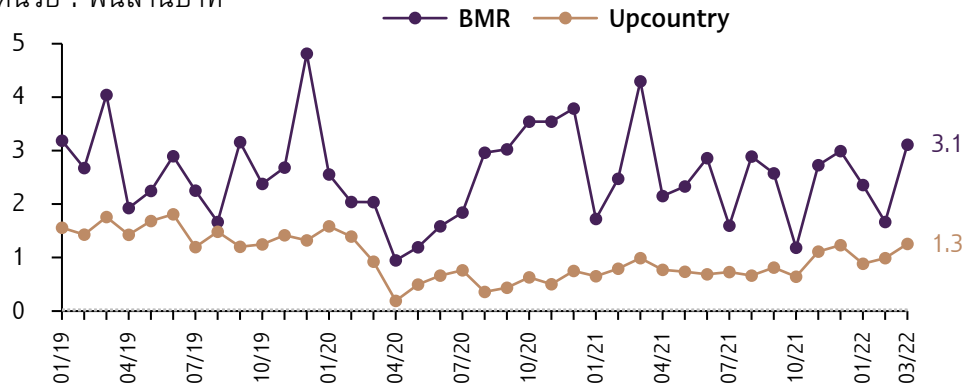
2021 (%YOY)	เชียงใหม่	ชลบุรี	ระยอง	นครราชสีมา	ขอนแก่น	อุบลราชธานี
หน่วยโอนฯ	+9%	-2%	+3%	+6%	+6%	-1%
มูลค่าโอนฯ	+12%	0%	+7%	+11%	+13%	+15%

ปี 2021 : มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ใน 6 จังหวัดหลักขยายตัวได้จากการโอนกลุ่มแนวราบ ส่วนหนึ่งมาจากกำลังซื้อ real demand ในระดับปานกลาง-บนที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจน้อยกว่าที่เริ่มฟื้นตัว ขณะที่การโอนคอนโดในหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญยังชะลอตัวจากกำลังซื้อของต่างชาติ และนักลงทุนบางส่วนที่หดหายไป

การโอนคอนโดของชาวต่างชาติชะลอตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า จากกำลังซื้อชาวจีนที่ยังกลับมาได้ไม่เต็มที่ แต่มาตรการเปิดประเทศจะเป็นปัจจัยหนุนการเดินทางเข้าประเทศ และการโอนของชาวต่างชาติในปี 2022

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ รายเดือน

หน่วย : พันล้านบาท

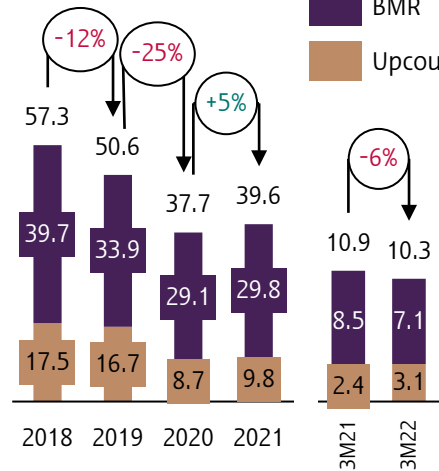


มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ

หน่วย : พันล้านบาท

■ BMR  
■ Upcountry

	%YOY	2021	3M21
BMR	+3%	-16%	
Upcountry	+13%	+29%	

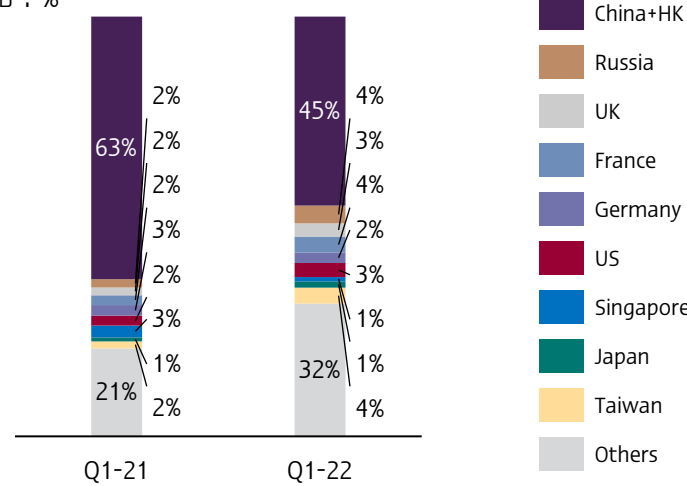


**ปี 2021** พุ่งตัวดี จากการทยอยโอนคอนโดที่ซื้อไปแล้วในช่วงก่อนหน้า ประกอบกับการผ่อนคลายการเดินทางเข้าประเทศในช่วงปลายปี 2021

**มี.ค. 2022** การโอนในกรุงเทพฯ และปริมณฑลกลับมาขยายตัวได้ดีกว่าช่วง 2 เดือนแรกของปี 2022 ส่วนในต่างจังหวัดยังขยายตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การโอนในช่วงไตรมาสแรกของปี 2022 ชะลอตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า จากกำลังซื้อชาวจีนที่ยังกลับมาได้ไม่เต็มที่ แต่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ในช่วงที่เหลือของปี 2022

สัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโด แบ่งตามสัญชาติ

หน่วย : %



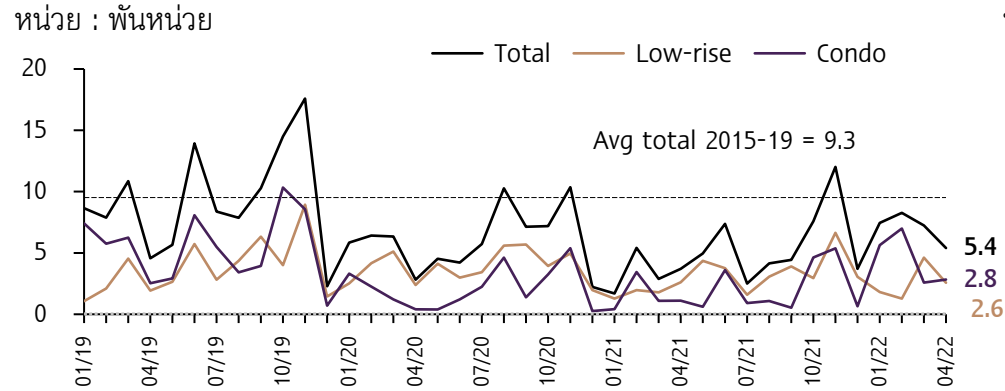
สัญชาติ	Q1-21	Q1-22	%YOY
China + HK	6,835	4,620	-32%
Russia	213	435	+104%
UK	208	324	+56%
France	251	390	+55%
Germany	276	254	-8%
US	260	344	+32%
Singapore	307	107	-65%
Japan	103	152	+48%
Taiwan	182	392	+115%
Others	2,290	3,244	+42%
<b>รวม</b>	<b>10,925</b>	<b>10,262</b>	<b>-6%</b>

ประเด็นที่ต้องติดตาม

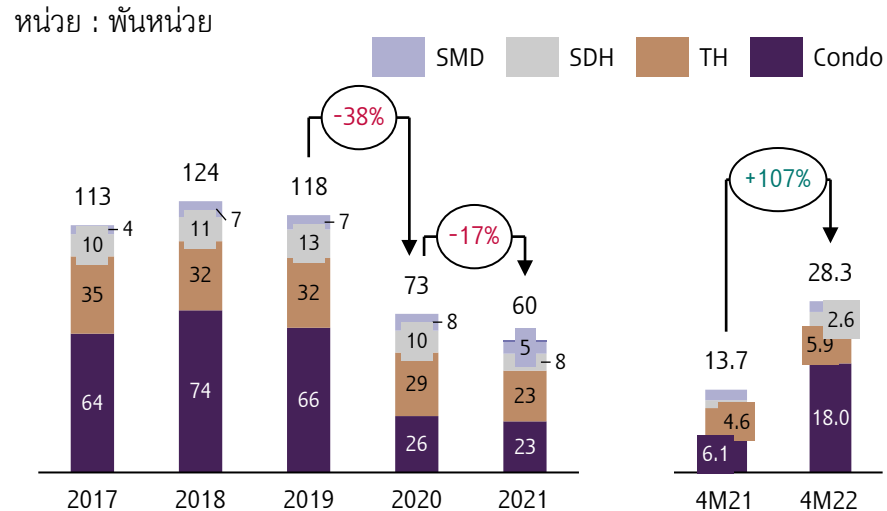
- มาตรการเปิดประเทศของกลุ่มประเทศต่าง ๆ จะเป็นปัจจัยหนุนการเดินทางเข้าประเทศ และการโอนของชาวต่างชาติ
- การฟื้นตัวของกำลังซื้อชาวจีน ที่แม้เริ่มมีแนวโน้มผ่อนคลายการล็อกดาวน์มากขึ้น แต่สภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบจากการล็อกดาวน์ในช่วงที่ผ่านมา อาจส่งผลต่อการฟื้นตัวของกำลังซื้อและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังต้องติดตามมาตรการการเดินทางออกนอกประเทศของชาวจีนว่าจะมีการผ่อนคลายมากขึ้นหรือไม่
- รายละเอียดมาตรการดึงดูดการลงทุนจากชาวต่างชาติ เช่น การขยายระยะเวลาเช่าที่ดินระยะยาวได้ถึง 90 ปี (หลังจากการชะลอการพิจารณาแก้ไขกฎหมายขยายเพดานถือครองคอนโดของต่างชาติ)
- การฟื้นตัวของตลาดคอนโดต่างจังหวัด โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยว

หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2022 พุ่งตัวได้ดี จากทั้งการทยอยเปิดตัวโครงการที่เลื่อนมาจากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะคอนโด และคาดว่าจะมีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่องในช่วงที่เหลือของปี ตามแผนของผู้ประกอบการ

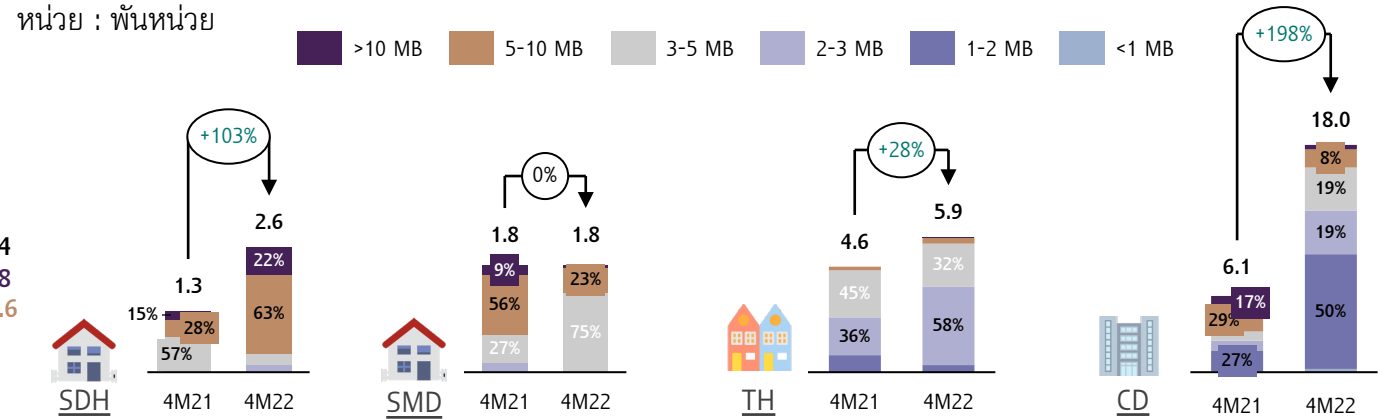
หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รายเดือน



หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา



ปี 2021 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทุกกลุ่มปรับตัวลดลง จากการชะลอเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ

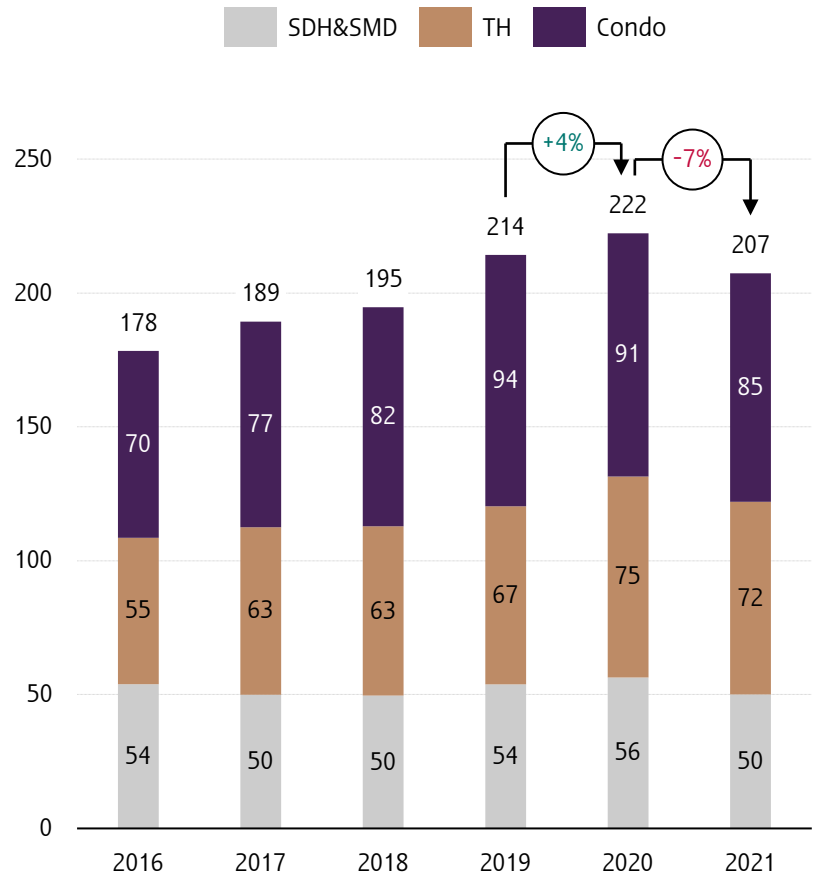
ม.ค.-เม.ย.2022 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ยังขยายตัวได้ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

- การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบยังขยายตัว ตามแผนการเปิดตัวของผู้ประกอบการที่คาดว่าจะมีการเปิดตัวโครงการแนวราบเป็นจำนวนมากออกมาต่อเนื่องตลอดช่วงที่เหลือปี
- การเปิดตัวโครงการคอนโดกลับมาทรงตัว หลังจากขยายตัวมากในช่วง 2 เดือนแรกของปีจากการเปิดโครงการที่เลื่อนมา ขณะที่หน่วยเปิดใหม่ส่วนใหญ่ยังคงมีระดับราคาต่ำลง เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยคาดว่าในช่วงที่เหลือของปี 2022 การเปิดโครงการคอนโดจะยังฟื้นตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า ควบคู่ไปกับการเปิดโครงการแนวราบที่ผู้ประกอบการยังคงให้ความสำคัญ

# หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2021 ปรับตัวลดลง จากการชะลอเปิดโครงการใหม่ และการเร่งระบายสต็อกอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการ

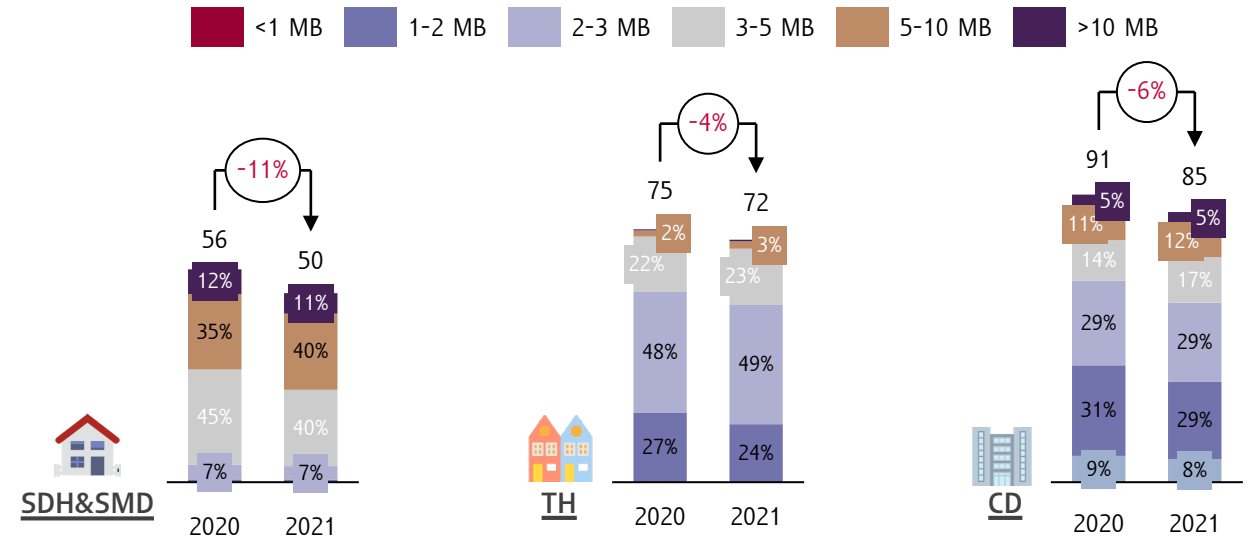
## หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



## หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย



ปี 2021 : หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมทุกกลุ่มปรับตัวลดลง จากการชะลอเปิดโครงการใหม่ และการเร่งระบายสต็อกอย่างต่อเนื่องของผู้ประกอบการ โดยที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำเข้าถึงได้ โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ และคอนโดถูกดูดซับไปพอสมควร ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยกลุ่มราคาปานกลางขึ้นไปมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น

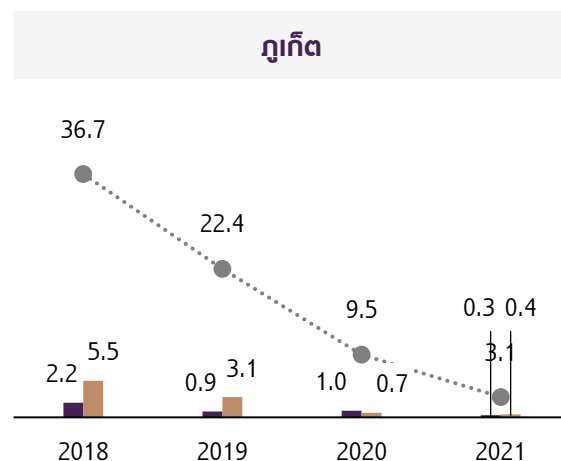
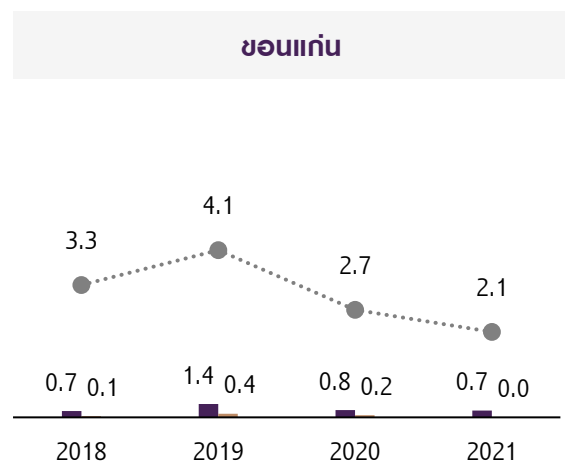
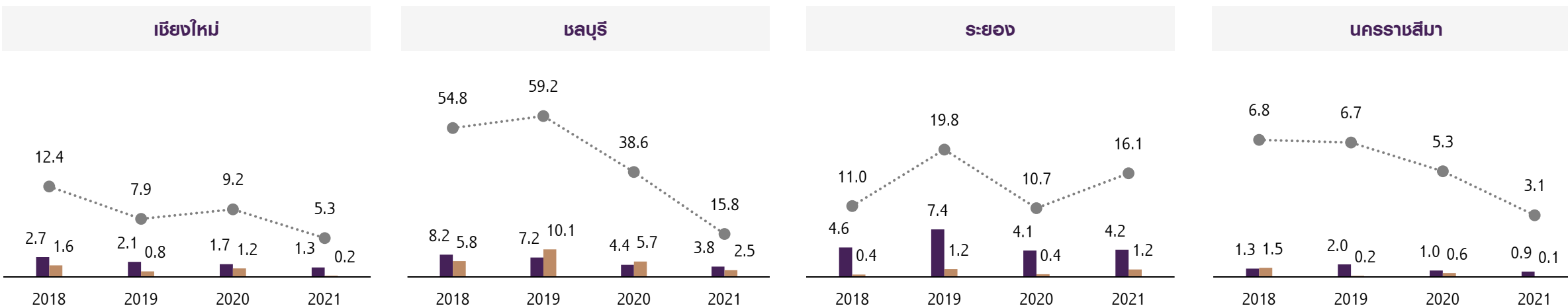
- หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายทาวน์เฮาส์ยังลดลงไม่มากนัก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการเน้นเปิดโครงการใหม่ในปีที่ผ่านมา
- หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายคอนโด แม้ลดลงไปต่อเนื่องก็ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าปี 2018

# หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ใน 6 จังหวัดหลักในปี 2021 หดตัวมาก โดยเฉพาะกลุ่มคอนโด ยกเว้นระยอง ที่หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ยังขยายตัวได้

## สถานการณ์ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน 6 จังหวัดหลัก

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท

■ จำนวนหน่วย แนวราบ ■ จำนวนหน่วย คอนโด ●●● มูลค่า



2021 (%YOY)	เชียงใหม่	ชลบุรี	ระยอง	นครศรีธรรมราช	ขอนแก่น	ภูเก็ต
หน่วยแนวราบ	-26%	-15%	+3%	-18%	-7%	-68%
หน่วยคอนโด	-81%	-51%	+174%	-88%	-100%	-36%

**ปี 2021** : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ใน 6 จังหวัดหลักหดตัวมาก จากผลกระทบของการระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะกลุ่มคอนโด ที่ยังมีหน่วยเหลือขายสะสมอยู่ในระดับสูง และในบางจังหวัดแทบไม่มีการเปิดโครงการคอนโดใหม่

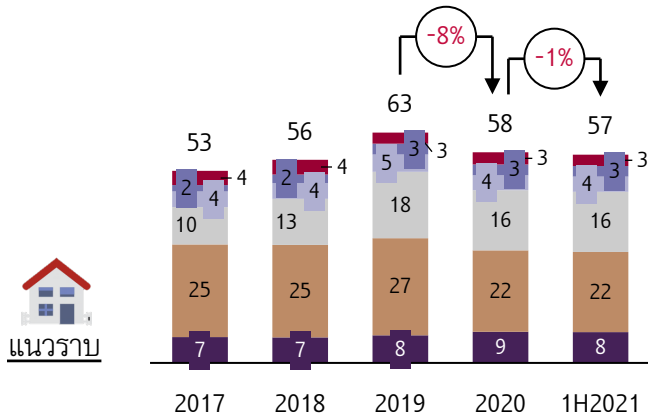
# ปี 2021 หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมใน 6 จังหวัดหลักลดลง จากกลุ่มคอนโดที่เพิ่งลดลงเป็นปีแรกในช่วง 5 ปีหลังสุด ส่วนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ของกลุ่มแนวราบเริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวบ้างเล็กน้อยในจังหวัดที่เน้น real demand

หน่วยเหลือขายสะสมใน 6 จังหวัดหลักลดลงในอัตราที่น้อยกว่าในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จากกำลังซื้อที่ชะลอลงตัวมาก

ปี 2021 หน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญยังหดตัวแรง จากตลาดคอนโดที่ยังชะลอตัว โดยการออกใบอนุญาตก่อสร้างคอนโดก็ลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่วนในจังหวัดที่เน้น real demand เริ่มเห็นการฟื้นตัวของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ของกลุ่มแนวราบ

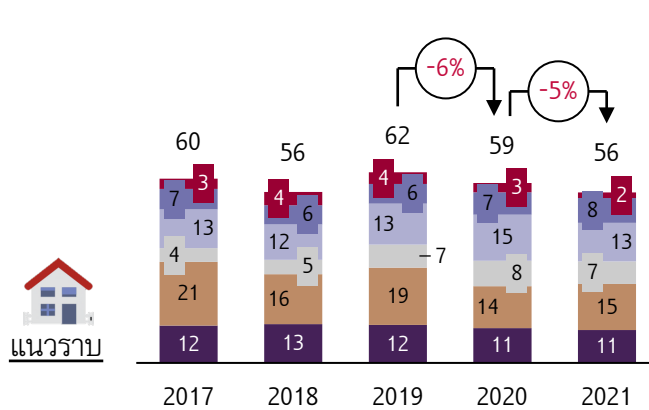
## หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมใน 6 จังหวัดหลัก

หน่วย : พันหน่วย



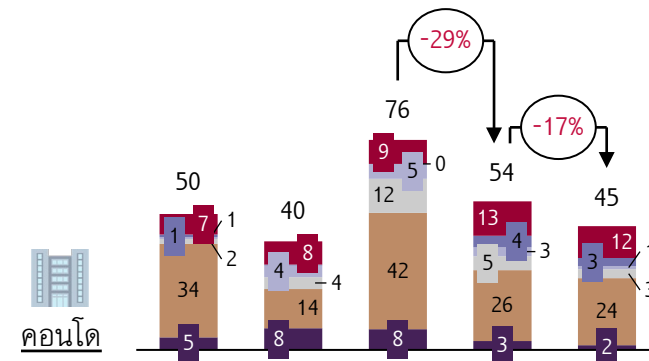
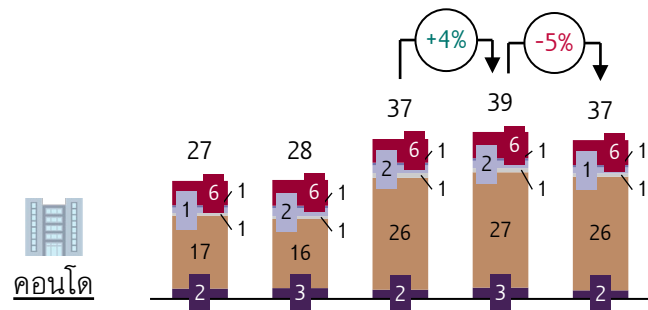
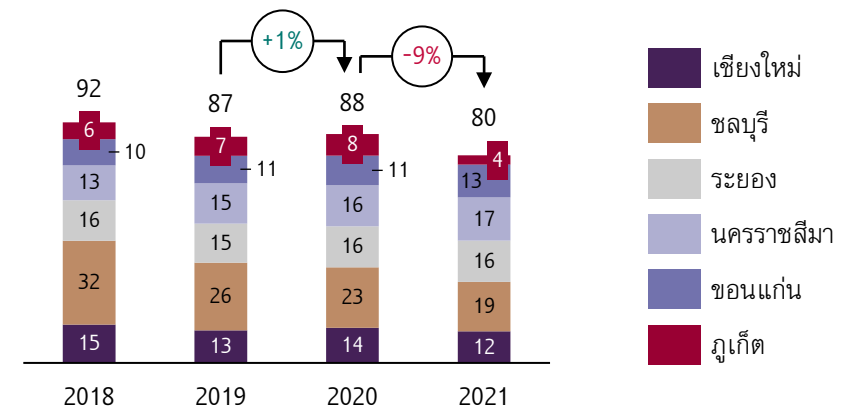
## ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก

หน่วย : พันหน่วย (แนวราบ) , หมื่นตารางเมตร (คอนโด)



## หน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ใน 6 จังหวัดหลัก\*

หน่วย : พันหน่วย



2021 (%YOY)	เชียงใหม่	ชลบุรี	ระยอง	นครราชสีมา	ขอนแก่น	ภูเก็ต
เหลือขาย-แนวราบ	-1%	-2%	0%	+2%	-4%	-6%
เหลือขาย-คอนโด	-24%	-2%	-17%	-19%	-13%	-5%
ใบอนุญาต-แนวราบ	-5%	+10%	-12%	-16%	+11%	-40%
ใบอนุญาต-คอนโด	-47%	-5%	-36%	-65%	-31%	-7%
สร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่	-10%	-18%	+1%	+5%	+11%	-57%

Property investment

# แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2022

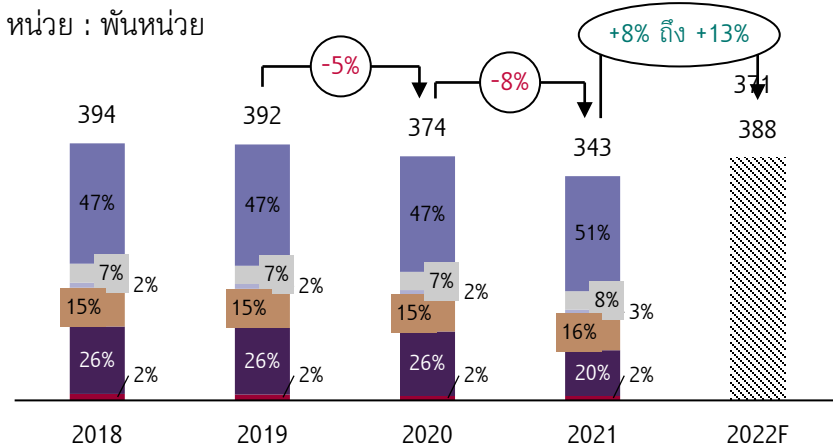
**ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศ อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนสูง จะกดดันให้กำลังซื้อฟื้นตัวได้ยากอย่างจำกัด ส่วนการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการจะกลับมาขยายตัวได้ดี หลังจากหดตัวอย่างรุนแรงนับตั้งแต่เกิดการระบาดของ COVID-19 แต่คาดว่าจะอยู่ในระดับต่ำกว่าก่อนเกิด COVID-19 โดยส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการแนวราบอย่างต่อเนื่อง ตามเทรนด์ของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปจากการระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวบ้านแฝดที่คาดว่าจะยังคงได้รับความนิยมต่อเนื่อง ส่วนคอนโดจะเป็นโอกาสของกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 2-3 ล้านบาท ขณะที่หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมยังปรับตัวลดลงต่อเนื่องจากการเร่งระบายสต็อกที่ยังดำเนินต่อไป และกำลังซื้อที่เริ่มฟื้นตัว แต่การกลับมาเปิดโครงการใหม่มากขึ้น ทำให้หน่วยเหลือขายจะลดลงในอัตราที่น้อยกว่าปี 2021

**ตลาดต่างจังหวัด** มีแนวโน้มฟื้นตัว โดยเฉพาะจากกลุ่มแนวราบ แต่การฟื้นตัวอาจยังถูกจำกัดจากกำลังซื้อที่ยังเปราะบาง รวมถึงกำลังซื้อจากต่างชาติที่ยังมีความไม่แน่นอน และการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และภาคการลงทุนที่ยังต้องติดตาม ท่ามกลางหน่วยเหลือขายสะสมที่ยังรอการระบายอยู่เป็นจำนวนมาก ขณะที่กลุ่มคอนโดอาจยังไม่เห็นสัญญาณการฟื้นตัวมากนัก โดยยังถูกกดดันจากจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมที่ยังมีอยู่มาก

# การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปี 2022 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยยังเผชิญปัจจัยกดดัน เช่น ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่เป็นไปอย่างจำกัด

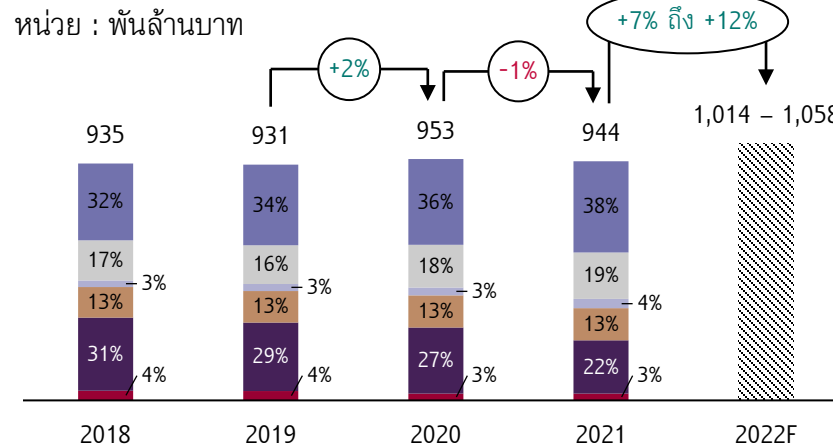
## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันหน่วย



## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันล้านบาท



หน่วย (%YOY)	2021	2022F
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	-15%	+9% ถึง +14%
ต่างจังหวัด	-1%	+7% ถึง +12%

มูลค่า (%YOY)	2021	2022F
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	-5%	+9% ถึง +14%
ต่างจังหวัด	+6%	+6% ถึง +11%

### ปัจจัยลบ

- ต้นทุนการก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง ทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และที่ดิน จะส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น
- ภาวะเงินเฟ้อ อัตราการว่างงาน และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง กดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อให้เป็นไปอย่างจำกัด
- มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ เพื่อดึงดูดกำลังซื้อจากชาวต่างชาติยังไม่ชัดเจน หลังรัฐบาลชะลอพิจารณาเกณฑ์ขยายสัดส่วนถือครองกรรมสิทธิ์คอนโดชาวต่างชาติ รวมถึงการถือครองกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบของชาวต่างชาติในพื้นที่ที่กำหนด เหลือเพียงข้อเสนอขยายสัญญาเช่าระยะยาว 90 ปี ซึ่งต้องติดตามต่อไป
- กรณีที่เกิดการระบาดจากไวรัสสายพันธุ์ใหม่ ที่มีความรุนแรงขึ้น จะกระทบกิจกรรมทางเศรษฐกิจ

### ปัจจัยบวก

- การระบาดของโอไมครอน ที่รุนแรงต่อชีวิตน้อยลง ทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจยังพอดำเนินต่อไปได้ เกิดการฟื้นตัวของกำลังซื้อ และการฟื้นตัวของความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและผู้ประกอบการ
- มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของภาครัฐ ช่วยกระตุ้นตลาด อาทิ การผ่อนคลายนโยบาย LTV การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง การเลื่อนบังคับใช้ราคาประเมินใหม่ออกไป
- การตรึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัย ธนาคารของรัฐตลอดปี 2022
- การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ หนุนการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยตามมา โดยเฉพาะส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า

ปี 2022 : การโอนกรรมสิทธิ์จะมีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง จากฐานที่ต่ำในปี 2021 และการกลับมาทยอยโอนกรรมสิทธิ์ หลังจากชะลอไปในปี 2021

ตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ จากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก ขณะที่คอนโดเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้แต่ยังไม่มากนัก

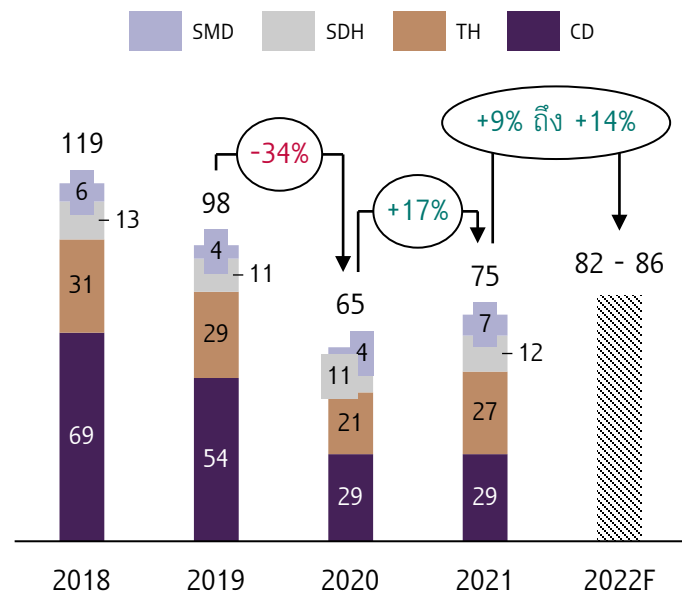
ตลาดต่างจังหวัด มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีจากตลาดแนวราบเช่นเดียวกัน จาก real demand ที่เริ่มฟื้นตัวมากขึ้น ขณะที่ตลาดคอนโดโดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญยังคงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว จากหลายปัจจัยที่ยังมีความไม่แน่นอน และหน่วยเหลือขายสะสมที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก



ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2022 มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้นทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ทำให้จำนวนหน่วยเหลือขายสะสมยังมีแนวโน้มลดลงอีกเล็กน้อย แต่ลดลงในอัตราที่ต่ำกว่าปีที่ผ่านมา เนื่องจากแนวโน้มการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่จะขยายตัวในอัตราที่มากกว่าการฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ยังเปราะบาง

### หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

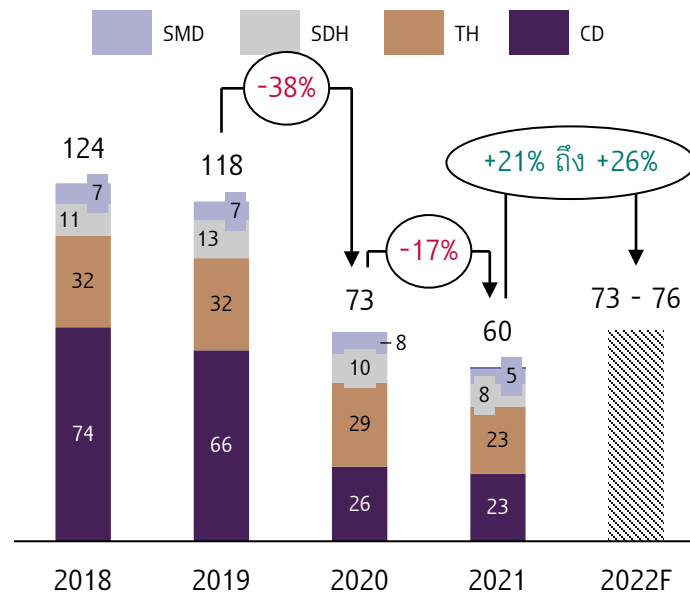
หน่วย : พันหน่วย



**ปี 2022 :** หน่วยขายได้มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อ โดยคอนโดจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้ โดยเฉพาะกลุ่มระดับราคาปานกลางถึงล่างที่จะเริ่มกลับมาเปิดตัวมากขึ้น

### หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

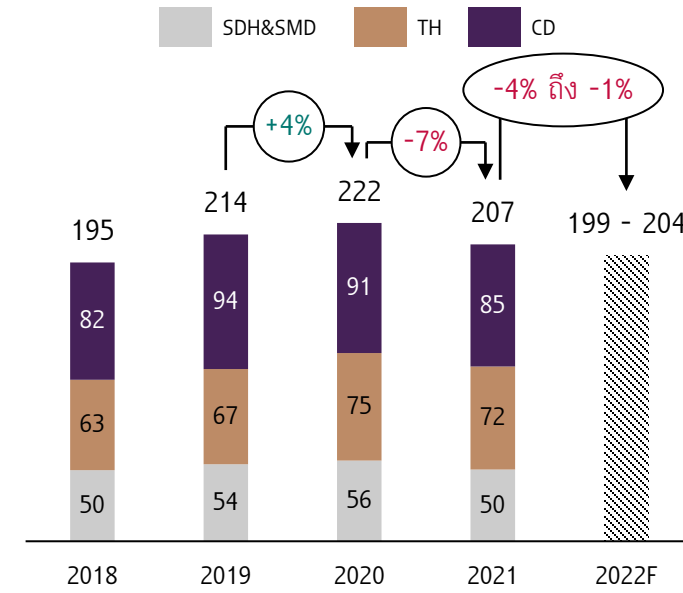
หน่วย : พันหน่วย



**ปี 2022 :** หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวมากขึ้น ตามแผนการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ ประกอบกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และสต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขายที่ลดลง แต่ยังคงรับมือกับปัญหาการขาดแคลนแรงงาน และต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงเน้นให้ความสำคัญกับโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างต่อเนื่อง ส่วนคอนโดกลุ่มระดับราคาต่ำไม่เกิน 3 ล้านบาทจะถูกเปิดตัวออกมาเพิ่มขึ้น

### หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



**ปี 2022 :** หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมยังปรับตัวลดลงต่อเนื่อง จากการเร่งระบายสต็อกที่ยังดำเนินต่อไป และกำลังซื้อที่เริ่มฟื้นตัว แต่การที่ผู้ประกอบการกลับมาเปิดโครงการใหม่มากขึ้นทำให้หน่วยเหลือขายจะลดลงในอัตราที่น้อยกว่าปี 2021 โดยเฉพาะทาวน์เฮาส์ ตามมาด้วยคอนโด ขณะที่บ้านแฝดราคาปานกลาง-ล่างและบ้านเดี่ยวยังเป็นกลุ่มที่ระบายสินค้าออกไปได้ดี

## รายละเอียดแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัดปี 2022

ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเริ่มฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่ภาวะเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนยังเป็นปัจจัยกดดัน โดยที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นกลุ่มนำการฟื้นตัว แต่ต้องติดตามการแข่งขันที่อาจเข้มข้นขึ้นในระยะต่อไป

## แนวโน้มปี 2022

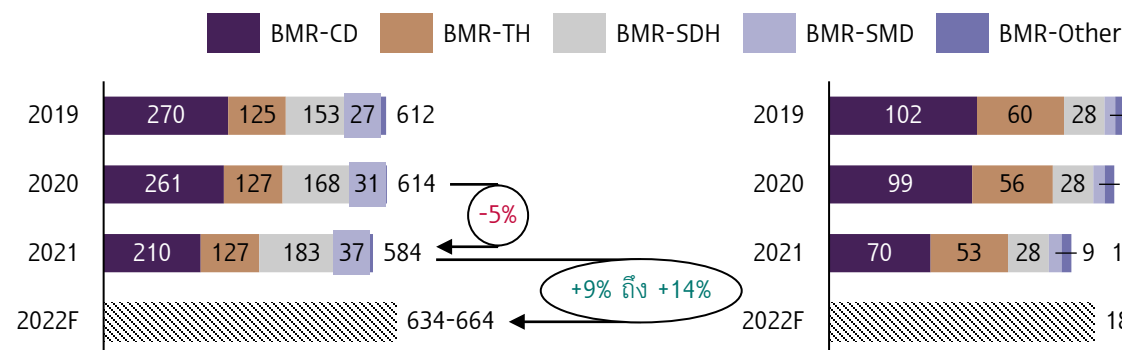
- **ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลเริ่มฟื้นตัวได้** โดยการโอนกรรมสิทธิ์จะกลับมาฟื้นตัวได้ราว 9%YOY แต่หน่วยโอนยังคงต่ำกว่าปี 2019 และ 2020 ที่เกิดการระบาดของ COVID-19 ส่วนหน่วยขายได้มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2021 แต่ยังคงต่ำกว่าในปี 2019 โดยการฟื้นตัวยังมาจากกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบเป็นหลัก ขณะที่ตลาดคอนโดเริ่มมีสัญญาณของการฟื้นตัวมากขึ้น โดยเฉพาะคอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท
- **อัตราดูดซับของตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑลดีขึ้น** แต่ยังต่ำกว่าในปี 2019 ตามแนวโน้มการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปของภาวะเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ทำให้กำลังซื้อในตลาดระดับปานกลาง-ล่างที่ยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว อาจทำให้อัตรากำไรขยับเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- **การแข่งขันที่เข้มข้นในตลาดแนวราบ** โดยเฉพาะตลาดทาวน์เฮาส์ ที่มีแนวโน้มการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เนื่องจากระดับราคาส่วนใหญ่เหมาะกับกำลังซื้อในระดับปานกลางค่อนข้างไปทางล่าง และเหมาะกับการทยอยเปิดเป็นเฟส เพื่อความยืดหยุ่นในการบริหารจัดการการลงทุนในสถานการณ์ที่ยังมีความไม่แน่นอน รวมถึงตลาดบ้านแฝดที่ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นมากในช่วงปีที่ผ่านมา
- **การขยายเส้นทางรถไฟฟ้ายังเป็นปัจจัยสำคัญต่อแนวโน้มการพัฒนาที่อยู่อาศัย** ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง รวมถึงชั้นนอก บริเวณปลายสายรถไฟฟ้า ที่ผู้ประกอบการเริ่มเข้าไปพัฒนาโครงการแนวราบกันมากขึ้น

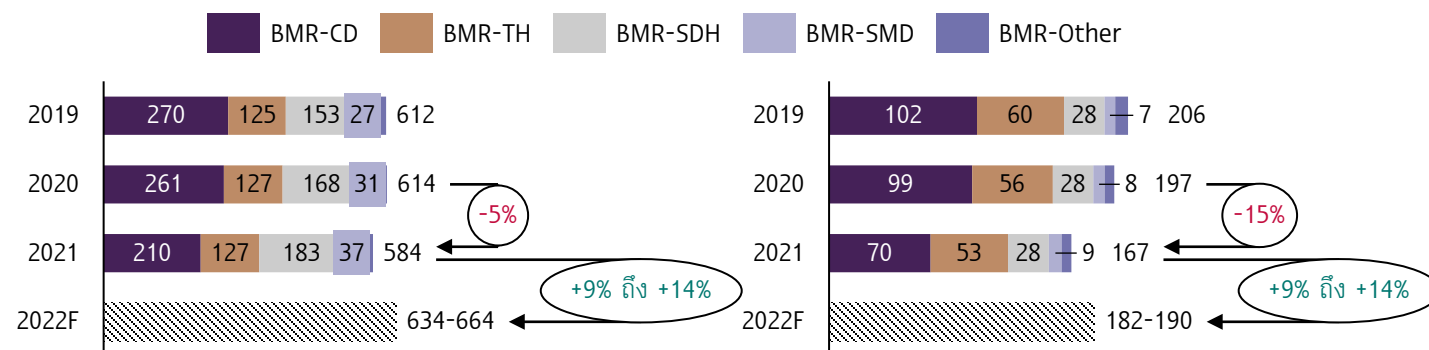
## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันล้านบาท



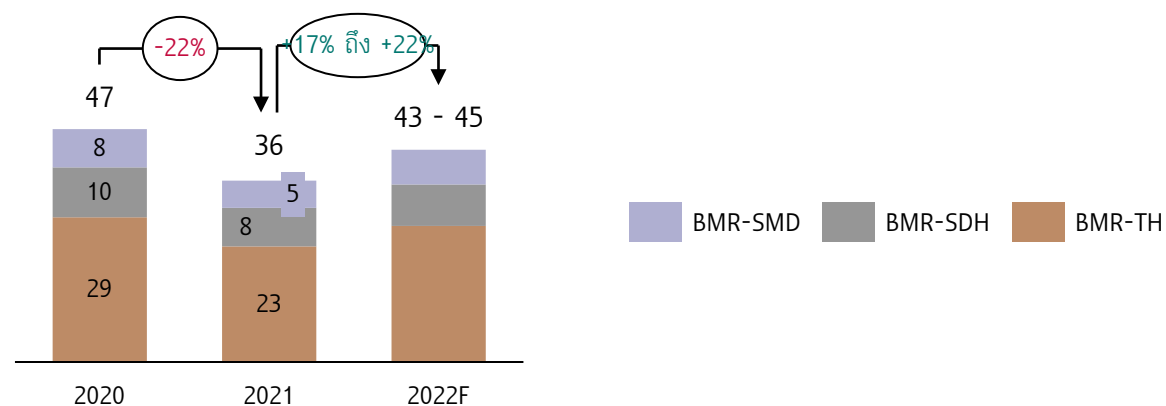
## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



## หน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



ตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากกลุ่มกำลังซื้อปานกลาง-บน ที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจน้อยกว่า โดยเฉพาะบ้านแฝดระดับราคาปานกลาง ที่มีแนวโน้มได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จากปัจจัยด้านความคุ้มค่าของราคา

### แนวโน้มปี 2022

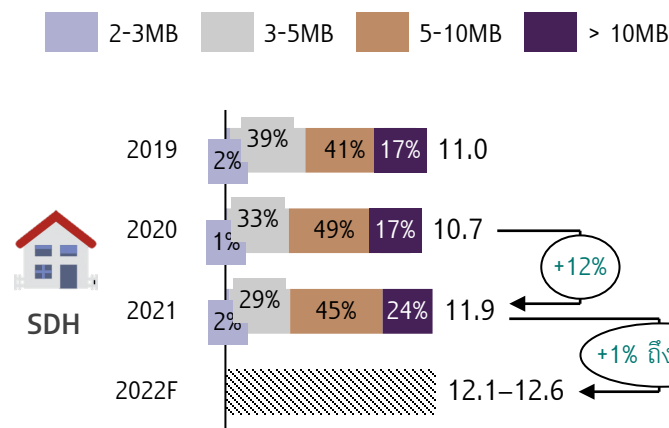
- **ตลาดบ้านเดี่ยวขยายตัวได้เล็กน้อย** หลังจากหน่วยขายได้ฟื้นตัวราว 12%YOY ในปี 2021 จากกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาทเป็นหลัก โดยคาดว่าหน่วยขายได้ในราคาปานกลาง-บน ที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจไม่มากนัก จะยังขยายตัวได้อีกเล็กน้อย ตามกำลังซื้อที่ฟื้นตัวมากขึ้น ทำให้มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ปี 2022 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง
- **ตลาดบ้านแฝดยังเติบโตต่อเนื่อง** หลังจำนวนหน่วยขายได้รวมสูงสุดเป็นประวัติการณ์ในปี 2021 โดยขยายตัวได้มากถึง 60%YOY จากความนิยมที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในกลุ่มกำลังซื้อปานกลาง ทั้งในด้านความคุ้มค่าของราคา ฟังก์ชัน และพื้นที่ใช้สอยในบ้าน เมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทอื่นในทำเลเดียวกัน ทำให้คาดว่าหน่วยขายได้มีโอกาสเติบโตต่อเนื่อง 5%-10%YOY ในปี 2022
- **ตลาดบ้านเดี่ยว และบ้านแฝดมือสองยังเติบโตต่อเนื่อง** จากกำลังซื้อปานกลาง-บน โดยเป็นที่อยู่อาศัยกลุ่มเดี่ยวที่หน่วยโอนกรรมสิทธิ์มือสองขยายตัวได้ในปี 2021

### ประเด็นที่ต้องติดตาม

- **ผู้ประกอบการปรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยไปตามข้อจำกัดด้านที่ดิน** โดยการหาที่ดินผืนใหญ่ได้ยากขึ้น และราคาดินสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มหันไปเลือกพื้นที่ชานเมืองที่ราคายังไม่สูงมาก และพัฒนาโครงการที่มีพื้นที่ต่อหลังไม่มาก (บ้านเดี่ยว 51-60 ตารางวา/บ้านแฝด 35-45 ตารางวา) ทำให้สามารถสร้างได้จำนวนหลังมากขึ้นในพื้นที่จำกัด และสามารถสร้างเป็นเฟสสะดวกขึ้น โดยส่วนใหญ่จะอยู่ที่ราคา 4-8 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับทำเล ซึ่งจะสามารถดึงดูดกำลังซื้อระดับปานกลางได้ดี

### หน่วยขายได้บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

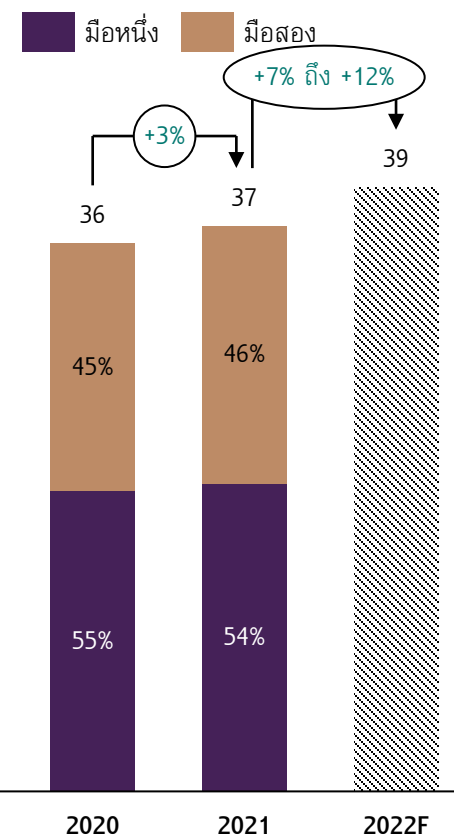


SDH

SMD

### หน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด

หน่วย : พันหน่วย



ตลาดทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี แผนการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ต้องติดตามสถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสมในระยะต่อไป

## แนวโน้มปี 2022

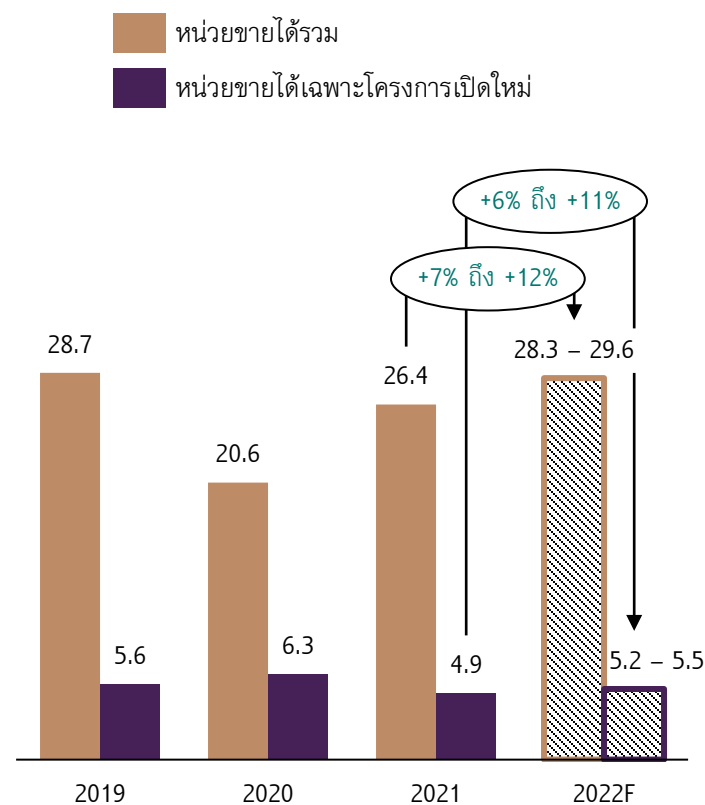
- ตลาดทาวน์เฮาส์เริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยหน่วยขายได้ยังขยายตัวต่อเนื่องราว 7%-12%YOY ซึ่งเป็นอัตราที่น้อยกว่าปี 2021 ที่ขยายตัวมากถึง 28%YOY หลังหดตัวแรงในปี 2020 โดยหน่วยขายได้จะมาจากการระบายสต็อกเป็นหลัก ทั้งนี้หน่วยขายได้จากโครงการเปิดใหม่จะเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้มากขึ้น ตามการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการที่กลับมาเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่จะกลับมาฟื้นตัวได้มากขึ้นตามการฟื้นตัวของกำลังซื้อในประเทศ โดยเฉพาะหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ หลังหดตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2019
- หน่วยเปิดใหม่ทาวน์เฮาส์กลับมาขยายตัว ได้ราว 18%-23%YOY หลังหดตัว -20%YOY ในปี 2021 โดยโครงการเปิดใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากในปี 2022 ส่วนหนึ่งมาจากโครงการที่ถูกละเลินหรือชะลอมาจากปีก่อนหน้า ประกอบกับความนิยมที่อยู่อาศัยแนวราบที่เพิ่มขึ้น ซึ่งทาวน์เฮาส์ยังคงเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับกำลังซื้อปานกลาง-ล่าง ที่ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- หน่วยเหลือขายสะสมทาวน์เฮาส์ในระยะข้างหน้าที่อาจยังคงอยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น แม้ในช่วงที่ผ่านมา หน่วยเหลือขายสะสมมีแนวโน้มลดลงจากการเร่งระบายสต็อก แต่ในปี 2022 และในระยะต่อไปที่มีการเปิดโครงการใหม่ ๆ มากขึ้น ขณะที่กำลังซื้ออาจฟื้นตัวได้ช้ากว่า ทำให้มีโอกาสที่หน่วยเหลือขายสะสมจะเริ่มทรงตัวตั้งแต่ปี 2023 ก่อนกลับมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระยะถัดไป

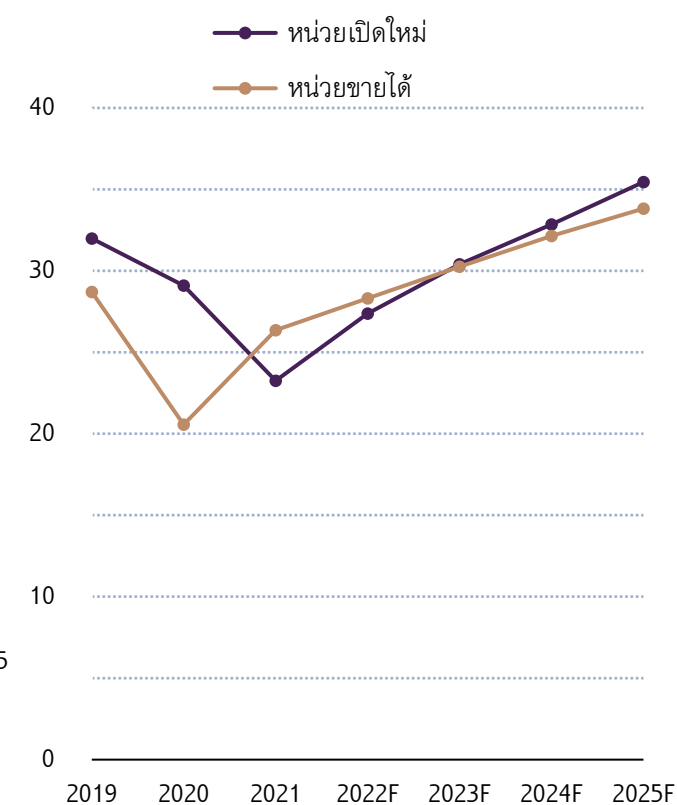
## หน่วยขายได้ทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



## หน่วยขายได้ และเปิดใหม่ทาวน์เฮาส์

หน่วย : พันหน่วย



ตลาดคอนโดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้ ทั้งจากการระบายสต็อก กำลังซื้อทั้งในประเทศ และต่างประเทศที่เริ่มฟื้นตัว รวมถึงการกลับมาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะระดับราคาต่ำไม่เกิน 2 ล้านบาท ที่ได้รับความนิยมในช่วงที่ผ่านมา

## แนวโน้มปี 2022

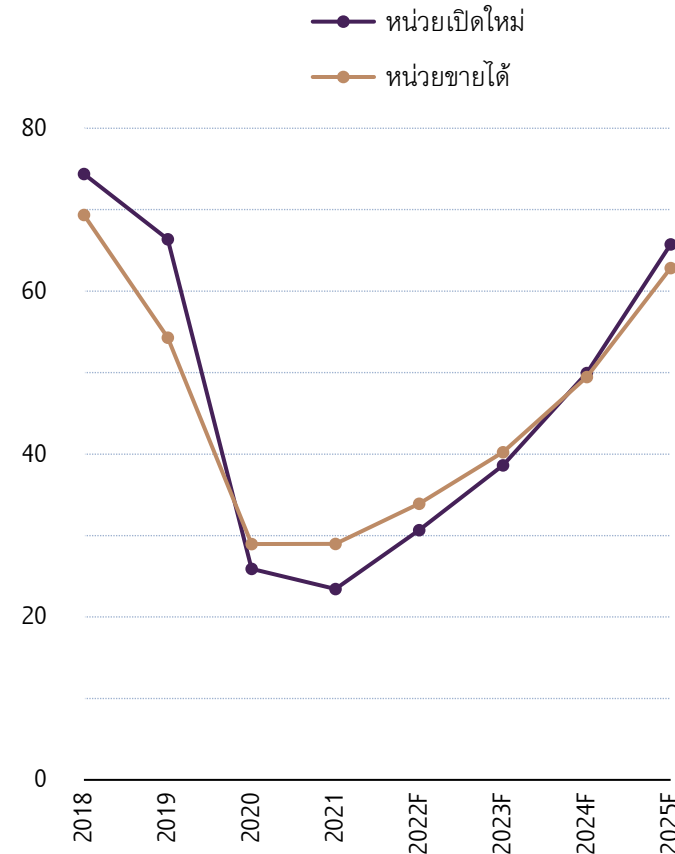
- ตลาดคอนโดเริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้นจากฐานที่ต่ำ หลังจากหดตัวต่อเนื่องตลอดช่วง 3 ปีที่ผ่านมา แต่ยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าปี 2019 ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิด COVID-19 ค่อนข้างมาก โดยคาดว่าหน่วยขายได้จะกลับมาฟื้นตัว 17%-22%YOY โดยส่วนใหญ่ยังมาจากการระบายสต็อก อย่างไรก็ตาม สัดส่วนจากโครงการเปิดใหม่จะเริ่มเพิ่มขึ้น ส่วนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ คาดว่าจะฟื้นตัวได้ในระดับใกล้เคียงกันที่ราว 10%-15%YOY จากกำลังซื้อ ทั้งในและต่างประเทศที่เริ่มฟื้นตัว รวมถึงการทยอยกลับมาโอน หลังต้องชะลอไปในช่วงที่ผ่านมา
- หน่วยเปิดใหม่คอนโดกลับมาฟื้นตัว โดยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นราว 31%-36%YOY มาอยู่ที่ราว 30,000 กว่าหน่วย หลังหดตัวต่อเนื่องจาก 66,000 หน่วยในปี 2019
- หน่วยเหลือขายสะสมคอนโดมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง จากการระบายสต็อกต่อเนื่องของผู้ประกอบการ แต่ยังคงอยู่ในระดับสูงราว 83,000 หน่วย (จุดสูงสุดในปี 2019 อยู่ที่ 94,000 หน่วย) โดยคาดว่าจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมจะเริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นอีกครั้งในปี 2024 ที่โครงการขนาดใหญ่เริ่มก่อสร้างเสร็จ

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ตลาดคอนโดราคาต่ำไม่เกิน 2 ล้านบาท ยังได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในระยะสั้น ที่กำลังซื้อที่ยังฟื้นตัวได้ไม่มากนัก จึงกลายเป็นตัวเลือกที่เหมาะสมสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยบางกลุ่ม เช่น กลุ่มที่ยังไม่มีครอบครัว ไม่มีลูก ประกอบกับความสะดวกด้านการเดินทาง รวมถึงอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาฯ ของรัฐ จะช่วยสนับสนุนตลาดคอนโดราคาต่ำได้อย่างต่อเนื่องอย่างน้อยในตลอดปี 2022

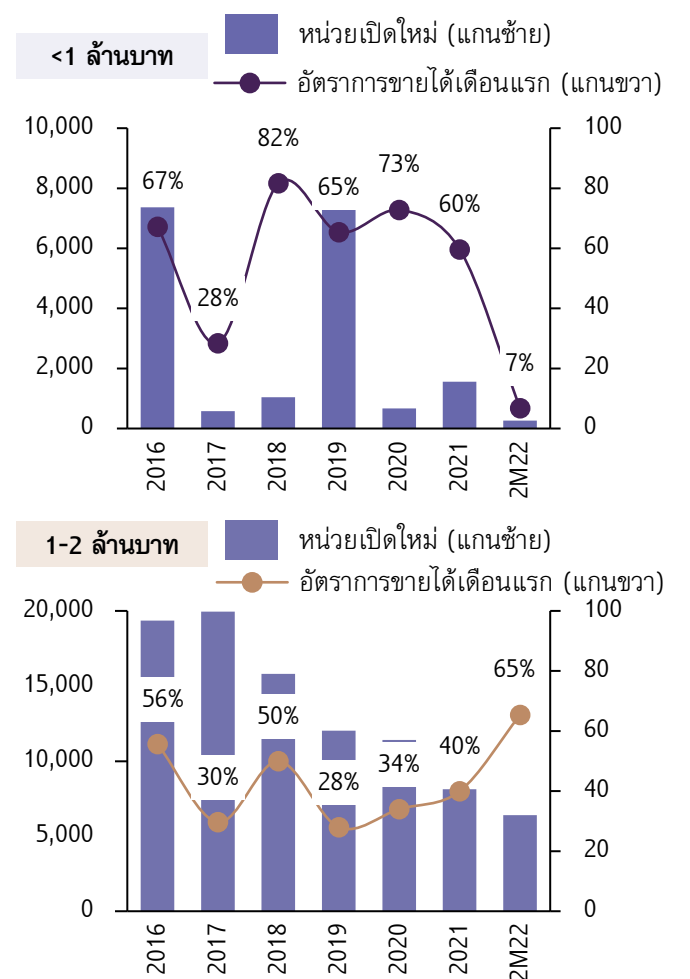
## หน่วยเปิดใหม่ และขายได้ของคอนโดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



## หน่วยเปิดใหม่ และอัตราการขายได้เดือนแรกของคอนโด

หน่วย : หน่วย, %



ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดมีแนวโน้มเริ่มฟื้นตัวได้ จากการขยายตัวของกำลังซื้อในประเทศในตลาดแนวราบเป็นหลัก ขณะที่ตลาดคอนโดซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอาจยังต้องใช้เวลาในฟื้นตัว

## แนวโน้มปี 2022

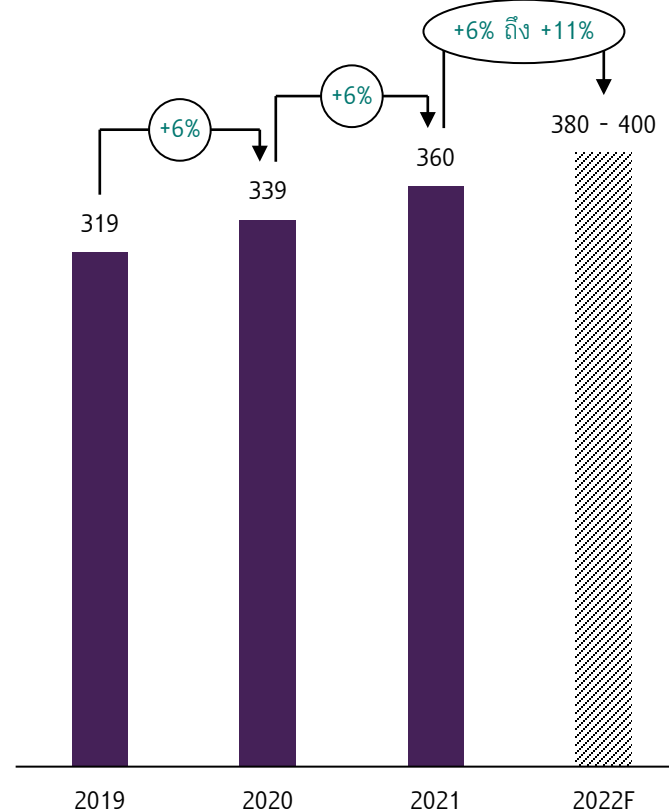
- หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดมีแนวโน้มฟื้นตัว ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยการขยายตัวมาจากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก จากกำลังซื้อในประเทศที่เป็น real demand ที่ฟื้นตัวมากขึ้น ขณะที่ตลาดคอนโดยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว
- การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ต่างจังหวัดจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้ จากฐานที่ต่ำในปี 2021 โดยการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดีขึ้น ขณะที่คอนโดในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญยังถูกกดดันจากจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมที่ยังมีอยู่มาก

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- มาตรการกระตุ้นกำลังซื้อชาวต่างชาติจากภาครัฐเพิ่มเติมในระยะต่อไป หลังจากล่าสุดที่มีการอนุมัติการให้วีซ่าระยะยาวแก่ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ แต่ไม่อนุมัติการขยายสัดส่วนถือครองคอนโดเกิน 50% รวมถึงการถือกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบโดยตรงในพื้นที่ที่กำหนด โดยเหลือเพียงการขยายสิทธิ์การเช่าระยะเป็น 90 ปี ที่อยู่ระหว่างกลับไปศึกษา ซึ่งอาจยังไม่สามารถกระตุ้นกำลังซื้อต่างชาติได้มากพอ โดยเฉพาะจังหวัดในท่องเที่ยวสำคัญ และใน EEC

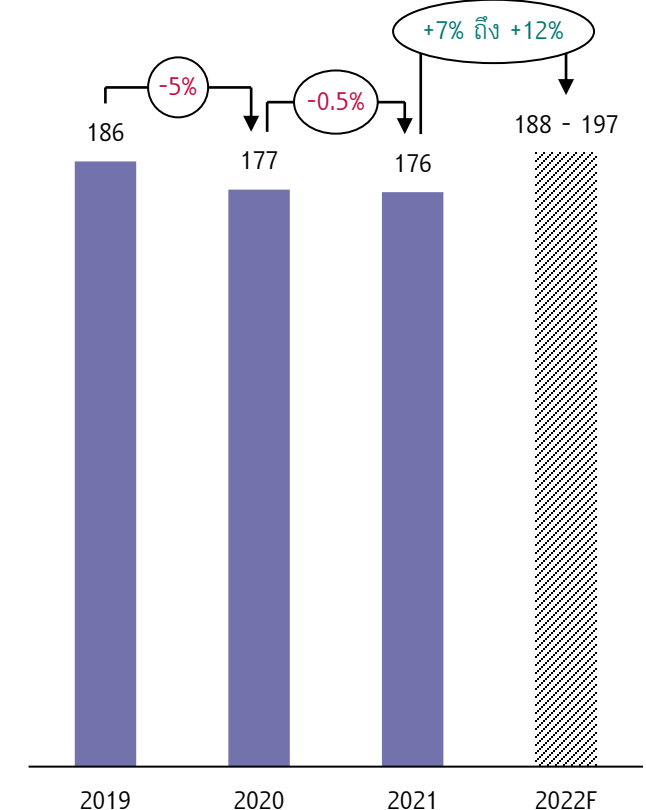
## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด

หน่วย : พันล้านบาท



## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด

หน่วย : พันหน่วย

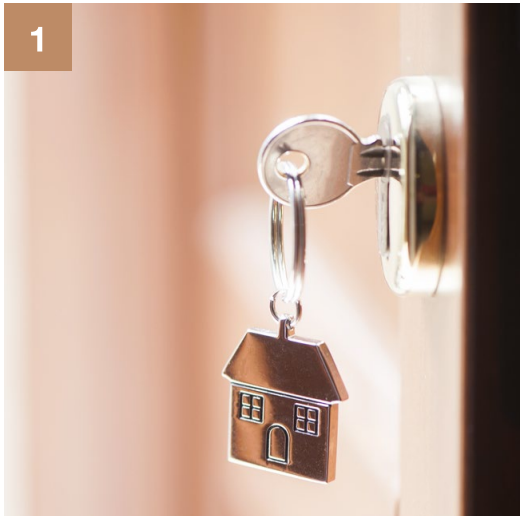


# ประเด็นที่ต้องจับตา ในระยะต่อไป





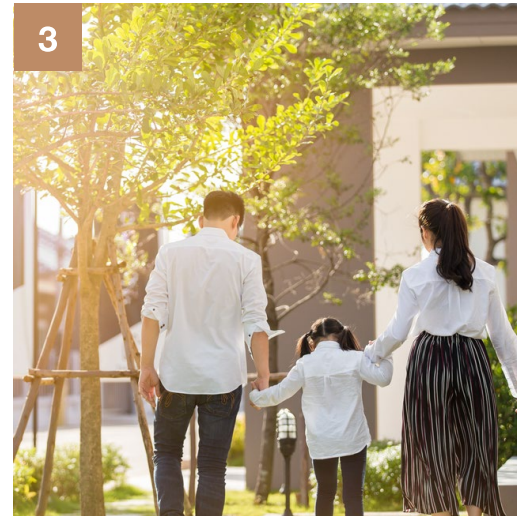
# ประเด็นที่ต้องจับตาในระยะต่อไป



1 การฟื้นตัวของกำลังซื้อยังคง  
กดดันจากปัจจัยด้านเงินเฟ้อ  
และหนี้ครัวเรือนสูง



2 ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่  
อาศัยพุ่งสูงขึ้นทั้งวัสดุก่อสร้าง  
แรงงาน และที่ดิน



3 การแข่งขันที่เข้มข้นในตลาด  
แนวราบตามเทรนด์ผู้บริโภคที่  
เปลี่ยนแปลงจาก COVID-19

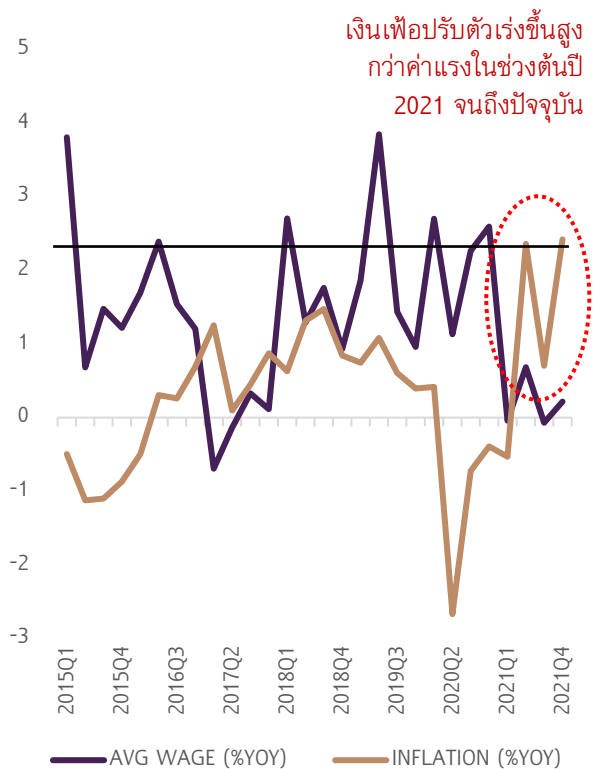


4 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ  
จะกลับมาจัดเก็บในอัตราเดิม  
หลังปรับลดการจัดเก็บลง  
ในปีที่ผ่านมา

กำลังซื้อในประเทยังคงถูกกดดันจากเงินเฟ้อที่ยังคงปรับตัวเร่งขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน อาหารสด และค่าไฟฟ้า ในขณะที่หนี้ครัวเรือนยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบให้มีการชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป

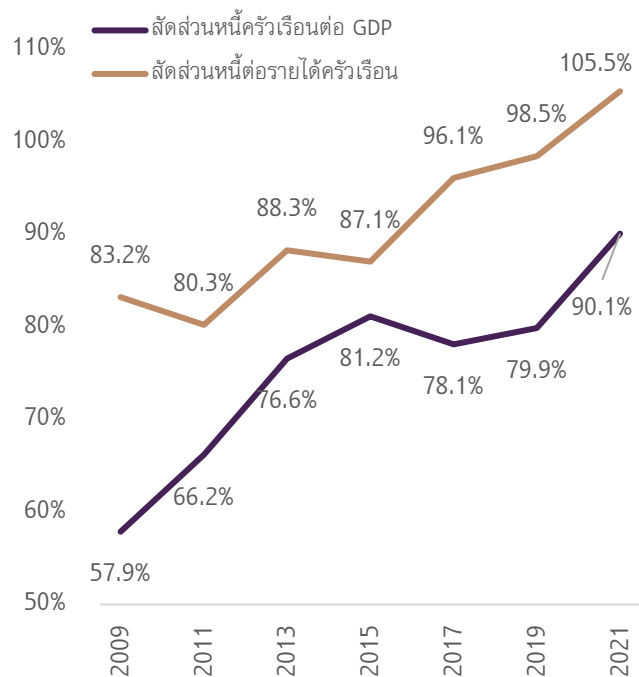
### เงินเฟ้อ และค่าแรงเฉลี่ยรายไตรมาส

หน่วย : %YOY



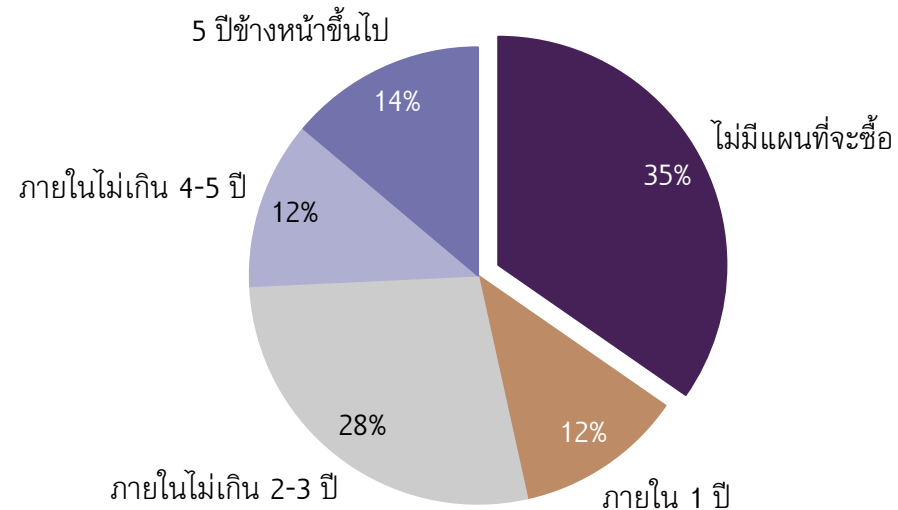
### สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP และอัตราการเติบโตของหนี้ครัวเรือนและ GDP

หน่วย : % ต่อ nominal GDP (รวม 4 ไตรมาสย้อนหลัง), % ต่อรายได้ทั้งปี



### EIC Residential Real Estate Survey : ท่านมีแผนจะซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่\*

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



ปัจจัยด้านเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง จะกดดันให้กำลังซื้อฟื้นตัวได้อย่างจำกัด โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่าง

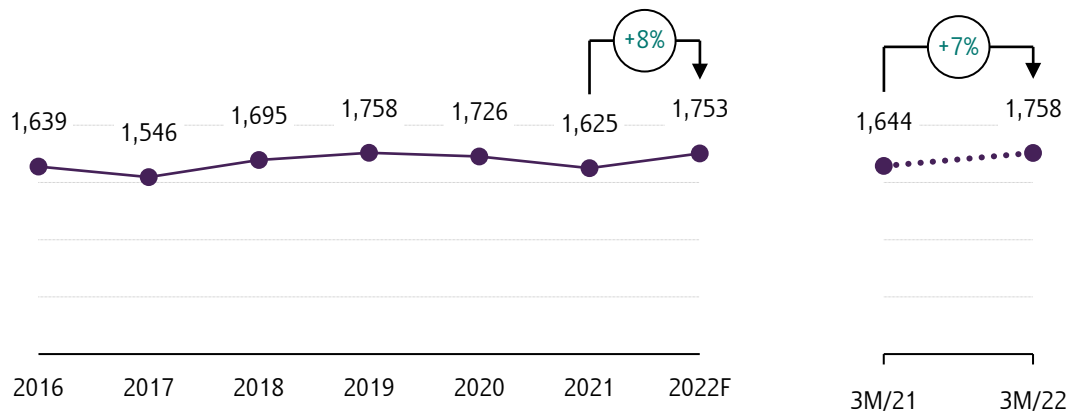
การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปได้ช้า เนื่องจากที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง-ล่างมีสัดส่วนในตลาดมาก

ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากราคาวัสดุก่อสร้าง โดยราคาเหล็กที่ยังอยู่ในระดับสูงเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงต้นปี เช่นเดียวกับราคาปูนซีเมนต์ นอกจากนี้ยังรวมถึงค่าจ้างแรงงานที่สูงขึ้นจากภาวะขาดแคลนแรงงาน

- **ราคาเหล็กทรงยาวยังปรับตัวสูงขึ้น** หลังจากปรับตัวสูงขึ้นมากตลอดปี 2021 โดยสถานการณ์สงครามรัสเซีย-ยูเครนส่งผลต่อราคาพลังงาน ซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญในการผลิตเหล็ก
- **ราคาปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์เริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้น** จากผลกระทบของสงครามรัสเซีย-ยูเครน เช่นเดียวกับราคาเหล็กทรงยาว
- **ค่าจ้างแรงงานสูงขึ้นจากภาวะขาดแคลนแรงงาน** โดยต้นทุนแรงงานในปี 2022 ยังคงมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่องจากปี 2021
- **ผู้ประกอบการยังมีแนวโน้มเน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยขนาดใหญ่ หรือการทยอยสร้างเป็นเฟสเพื่อให้ปิดการขายได้เร็วขึ้น** ส่งผลต่อต้นทุนต่อหน่วยที่สูงกว่า เป็นอีกปัจจัยท้าทายสำคัญในการบริหารจัดการต้นทุน

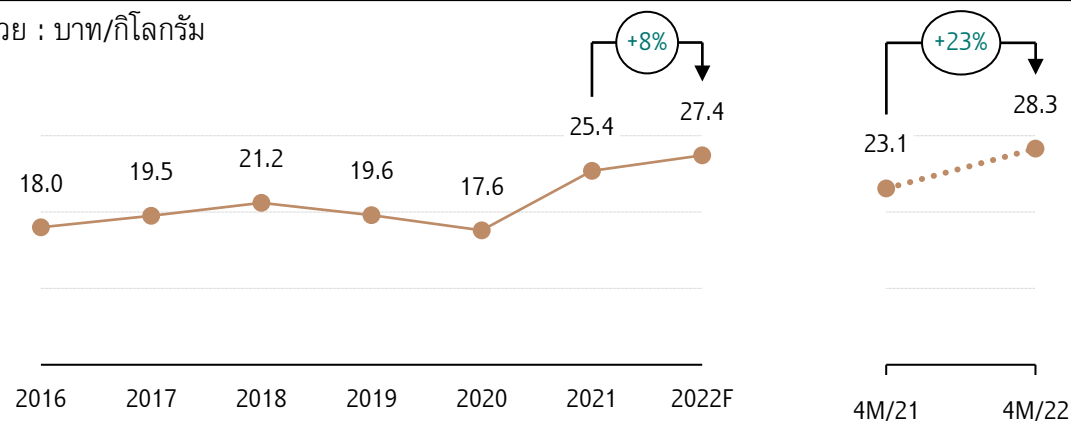
### ราคาเฉลี่ยปูนซีเมนต์ปอร์ตแลนด์ของไทย

หน่วย : บาท/ตัน



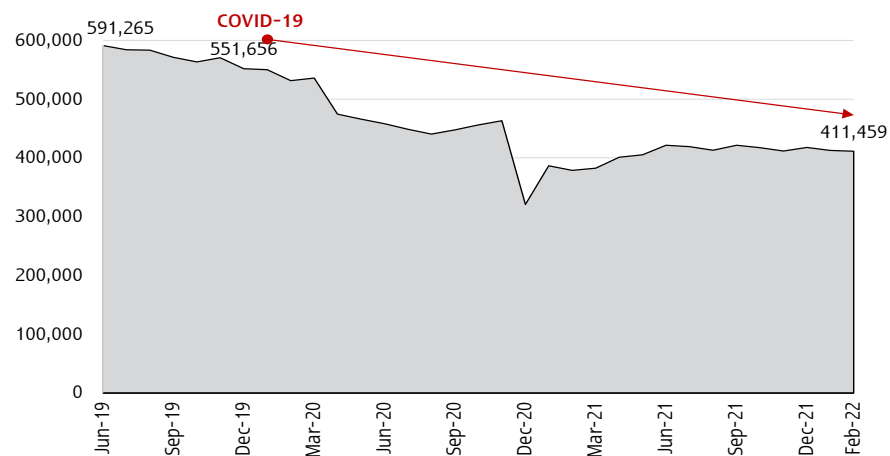
### ราคาเหล็กทรงยาว

หน่วย : บาท/กิโลกรัม



### จำนวนแรงงานเมียนมา สเปน. ลาว กัมพูชา และเวียดนามในภาคก่อสร้าง

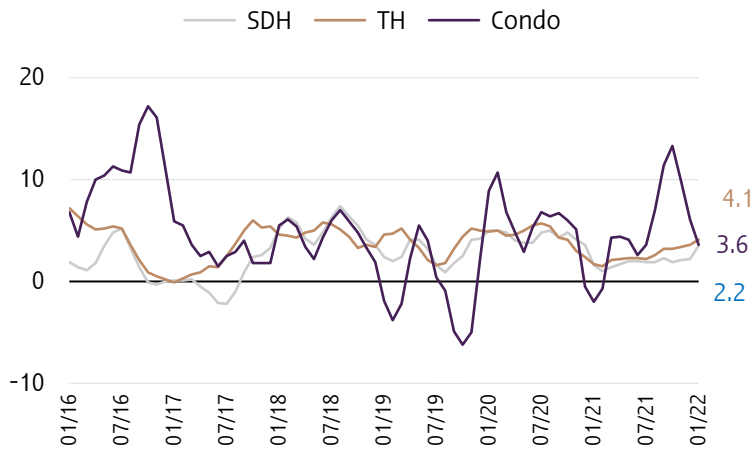
หน่วย : คน



ราคาที่อยู่อาศัยกลับมาเร่งตัวขึ้น ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แรงกดดันด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายที่เริ่มปรับลดลง และราคาวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น นอกจากนี้ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยกลับมาเร่งตัวขึ้น

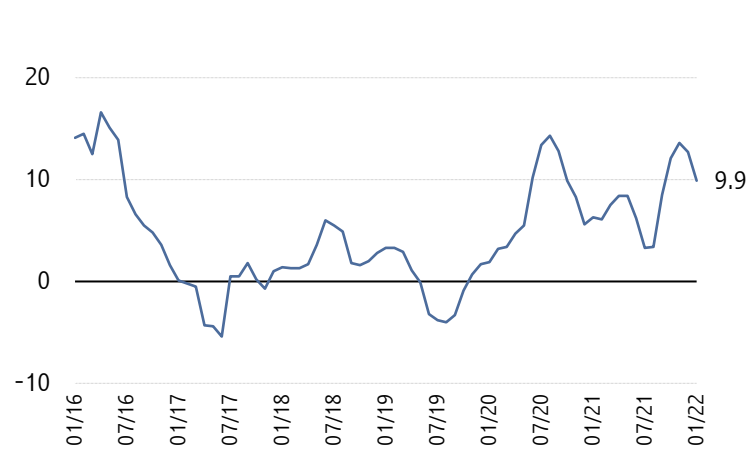
**ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

หน่วย : %YOY



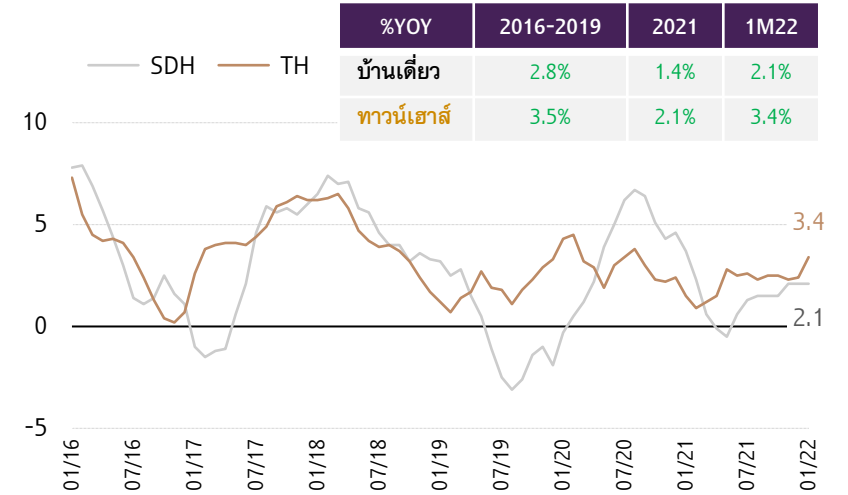
**ดัชนีราคาที่ดินกรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

หน่วย : %YOY



**ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในภูมิภาค (ไม่รวม กรุงเทพฯ-ปริมณฑล)**

หน่วย : %YOY



%YOY	2016-2019	2021	1M22
บ้านเดี่ยว	2.6%	1.8%	3.5%
ทาวน์เฮาส์	3.7%	2.5%	4.1%
คอนโด	4.5%	5.2%	3.6%
ที่ดิน	2.9%	8.1%	9.9%

**กรุงเทพฯ-ปริมณฑล**

- ม.ค. 2022 : ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบยังขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนคอนโด และที่ดินขยายตัวในอัตราที่ลดลง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า ทั้งนี้ภาพรวมทั้งปี 2021 ถือว่าราคาคอนโดและที่ดินขยายตัวได้ค่อนข้างมากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าโดยเฉพาะราคาที่ดิน
- ปี 2022 : ราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ แรงกดดันด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายที่เริ่มปรับลดลง รวมถึงต้นทุนการพัฒนาที่สูงขึ้น เช่น วัสดุก่อสร้าง แรงงาน ส่วนราคาที่ดินมีโอกาสพุ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง ไปตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการคมนาคม และการหาที่ดินผืนใหญ่ยากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการสามารถผลิภาวะต้นทุนที่เพิ่มขึ้นไปยังผู้ซื้อได้ในสัดส่วนสูง โดยเฉพาะโครงการระดับราคาปานกลางขึ้นไป

**ต่างจังหวัด**

- ม.ค. 2022 : ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบในภูมิภาคกลับมาฟื้นตัวหลังขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงในช่วงการระบาดรุนแรงในปี 2021 โดยทาวน์เฮาส์ขยายตัวได้ดีเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว
- ปี 2022 : ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบในภูมิภาค มีแนวโน้มฟื้นตัวได้อย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามต้นทุนการพัฒนาที่สูงขึ้น ขณะที่กำลังซื้ออาจจะยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ ไปตามแรงกดดันทางด้านการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภูมิภาค

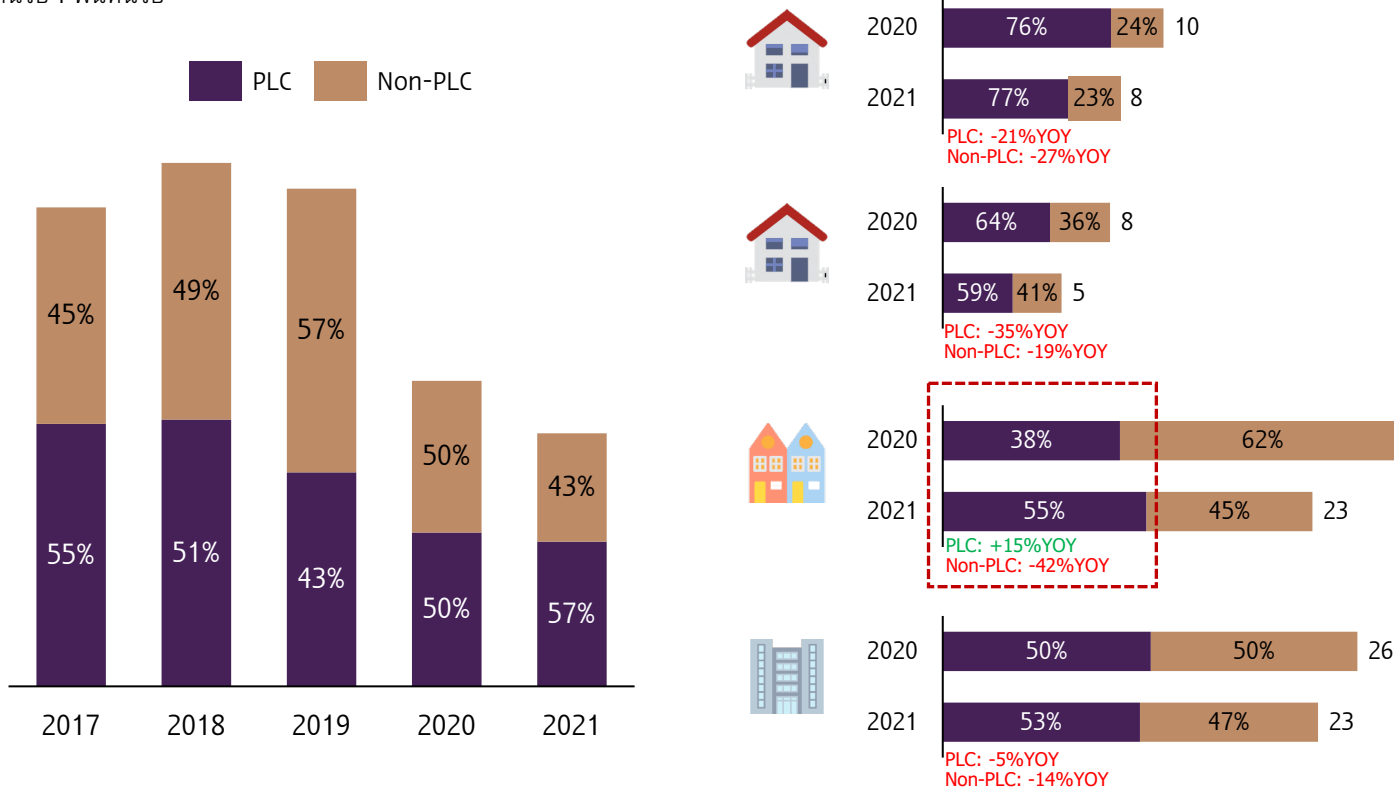
## แนวโน้มปี 2022 คาดว่าผู้ประกอบการรายใหญ่จะกลับมาเร่งเปิดโครงการ โดยเฉพาะแนวราบ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขัน ส่วนรายเล็กจะเลือกเปิดเฉพาะโครงการที่มั่นใจ ส่งผลให้เกิดการแข่งขันที่เข้มข้นในตลาดแนวราบ

### ปี 2021

- ผู้ประกอบการรายใหญ่ : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ทรงตัว จากการเปิดโครงการทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น ขณะที่เปิดโครงการประเภทอื่น ๆ ลดลง
- ผู้ประกอบการรายเล็ก : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ยังชะลอตัวลงต่อเนื่อง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่มากกว่าผู้ประกอบการรายใหญ่ ทำให้ต้องระมัดระวังการเปิดโครงการมากขึ้นไปอีก

### หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ของบริษัทมหาชนและบริษัทในเครือ (PLC & sub PLC) กับบริษัทเอกชน (Non-PLC) แยกประเภท

หน่วย : พันหน่วย

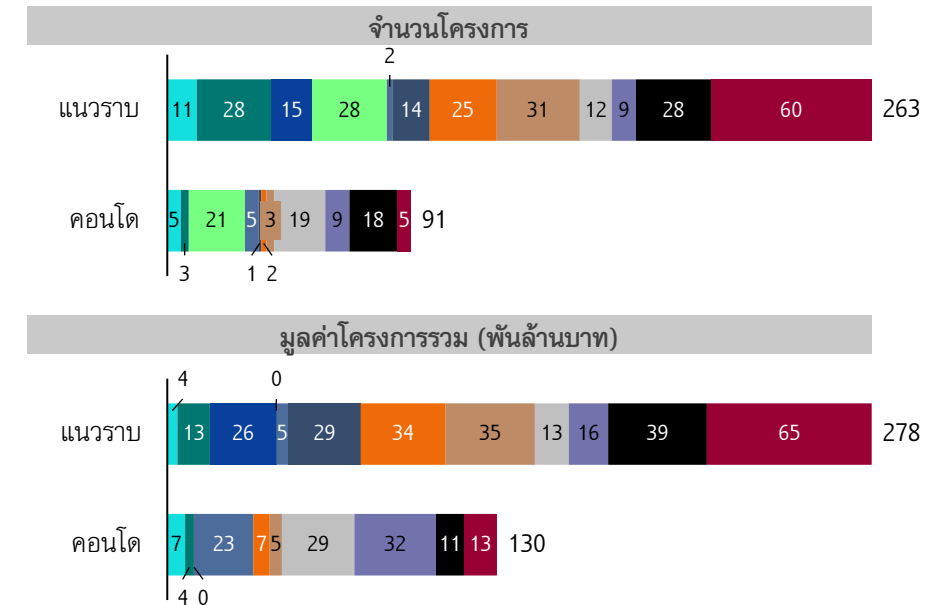


### แนวโน้มปี 2022 :

- ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงให้ความสำคัญกับการเปิดโครงการแนวราบอย่างต่อเนื่อง ตามเทรนด์ของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปจากการระบาดของ COVID-19
- จำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นมากทำให้การแข่งขันเข้มข้น ขณะที่กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวช้า ๆ

### แผนเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2022 ของบริษัทมหาชน

หน่วย : จำนวนโครงการ , พันล้านบาท



## ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ จะกลับมาจัดเก็บในอัตราเดิม หลังปรับลดการจัดเก็บลง 90% ในปี 2021 ส่งผลให้นักลงทุน ผู้ประกอบการ และสถาบันการเงินที่มี NPA สูง ต้องแบกรับต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้น

ประเภทผู้เสียภาษี		ประเภทการเสียภาษี	ผลกระทบ	รายละเอียด
ผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัย	บ้านหลังแรก		Low	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรณีบ้านหลังหลัก คนส่วนใหญ่ได้รับการยกเว้นจากมูลค่าสินทรัพย์ไม่ถึง 50 ล้านบาท จึงได้รับผลกระทบไม่มากนัก</li> <li>กรณีบ้านหลังที่ 2 อัตราภาษีที่ต้องเสียอยู่ในระดับต่ำ หากเปรียบเทียบกับความสามารถในการซื้อบ้านหลังที่ 2 ได้</li> <li>สินทรัพย์จะเข้ามาในตลาดมากขึ้นเพิ่มตัวเลือกให้ผู้ซื้อมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นบ้านมือ 2 หรือ NPA</li> </ul>
	บ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป			
นักลงทุน	ให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย		Low	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรณีให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย กฎหมายให้คิดอัตราเดียวกับที่อยู่อาศัย ทำให้กลุ่มนี้ได้รับผลกระทบน้อยหากเทียบกับอัตราผลตอบแทนที่ได้รับ</li> </ul>
	ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์		Med	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรณีให้เช่าเพื่อการพาณิชย์มีต้นทุนทางภาษีมากกว่า อาจได้รับผลกระทบมากหากมูลค่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างสูงแต่ให้ผลตอบแทนในอัตราต่ำ จากศักยภาพที่ต่ำของพื้นที่ อาจทำให้นักลงทุนตัดสินใจขายสินทรัพย์เข้ามาในตลาดมากขึ้น</li> </ul>
	เก็งกำไร			<ul style="list-style-type: none"> <li>กรณีเก็งกำไร นักลงทุนจำเป็นต้องเลือกซื้อสินทรัพย์ที่สามารถให้ผลตอบแทนที่ตรงกับที่คาดหวังได้ด้วย โดยไม่สามารถซื้อมาปล่อยทิ้งไว้ได้แบบเดิมได้ เนื่องจากต้องเสียภาษีประเภทรกร้างว่างเปล่าที่มีอัตราสูง</li> <li>บางส่วนอาจต้องตัดสินใจขายที่ดินเปล่าออกมามากขึ้น หากยังไม่ได้ผลตอบแทนที่ต้องการ</li> </ul>
ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์		Med	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ประกอบการต้องพัฒนาและขายโครงการให้ได้ภายใน 3 ปีนับจากวันที่ได้รับใบอนุญาต เพื่อหลีกเลี่ยงต้นทุนภาษีที่จะเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี แม้ต้นทุนอาจไม่สูงมากนักเทียบกับมูลค่าโครงการ แต่ผู้ประกอบการต้องเลือกและการบริหารจัดการโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการรักษาสภาพคล่องให้ได้มากที่สุดในช่วงที่ตลาดยังอ่อนแอยังเป็นสิ่งสำคัญ</li> <li>กรณีผู้ประกอบการฯ ที่มี Land Bank อยู่ในมือมากและบริหารจัดการได้ไม่ดีพอ อาจต้องแบกรับต้นทุนที่ไม่จำเป็นเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในสถานการณ์ปัจจุบันที่ตลาดยังอ่อนแอ</li> </ul>	
สถาบันการเงิน (ที่มี NPA อสังหาริมทรัพย์ มาก)		High	<ul style="list-style-type: none"> <li>สถาบันการเงินได้รับสิทธิลดหย่อนภาษี โดยเสียเพียง 10% ของภาระภาษีที่ต้องจ่ายในช่วง 5 ปีแรกที่ถือครอง แต่หากเกิน 5 ปีจะต้องจ่ายภาษีในอัตราปกติ ดังนั้น หากสถาบันการเงินใดที่มีสินทรัพย์หรือการขายเป็นจำนวนมาก ก็จะต้องแบกรับภาระภาษีที่เพิ่มขึ้น</li> <li>สถาบันการเงินจะเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้นเพื่อลดโอกาสการเกิด NPA และค่าใช้จ่ายทางภาษีที่เพิ่มขึ้น</li> </ul>	
ผู้เช่า	-	-	High	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าอาจต้องแบกรับภาระค่าเช่าที่จะแพงขึ้นจากการผลัดภาระภาษี โดยเฉพาะผู้เช่าเพื่อการพาณิชย์ที่อาจจะต้องจ่ายค่าเช่าแพงขึ้นเป็นเท่าตัวบนทำเลที่มีศักยภาพสูง ขณะที่ผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยจะได้รับผลกระทบน้อยกว่า</li> </ul>

### อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ปี 2022-2023

ประเภทการเสียภาษี	อัตราภาษี	หมายเหตุ	
	บ้านหลังหลัก (เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง/มีชื่อทะเบียนบ้าน)	0.03%-0.1% ไม่เกิน 0.3%	มูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ยกเว้นภาษี
	บ้านหลังหลัก (เจ้าของเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง/มีชื่อทะเบียนบ้าน)	0.02%-0.1% ไม่เกิน 0.3%	มูลค่าไม่เกิน 10 ล้านบาท ยกเว้นภาษี
	บ้านหลังอื่น ๆ	0.02%-0.1% ไม่เกิน 0.3%	
	อื่น ๆ (เช่นพาณิชย์กรรม)	0.3%-0.7% ไม่เกิน 1.2%	
	ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง รกร้างว่างเปล่า	0.3%-0.7% ไม่เกิน 1.2%	ทิ้งร้าง 3 ปีติดกัน เพิ่ม 0.3% ทุก 3 ปี แต่ไม่เกิน 3%

### ตัวอย่างประเภทที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างฯ ที่ได้สิทธิลดภาษี

(\*ตามมาตรา 3-4 พระราชกฤษฎีกาลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2563)

- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือการขายของสถาบันการเงิน : ลดภาษี 90% ไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่ตกเป็นของหน่วยงานดังกล่าว\*
- ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้ประกอบการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา : ลดภาษี 90% ไม่เกิน 3 ปี นับแต่วันที่ได้อำนาจจัดสรรที่ดินหรืออาคารชุด\*
- ปี 2022 จะเป็นปีสุดท้ายที่ยกเว้นภาษีที่ดินให้กับบุคคลธรรมดาที่มีที่ดินที่ใช้ทำเกษตรกรรม โดยในปี 2023 จะเริ่มยกเว้นแค่ 50 ล้านบาทแรกเท่านั้น

# นัยต่อธุรกิจ

## การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ

### เจาะกลุ่มกำลังซื้อที่ศักยภาพ ควบคู่กับการพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับ กำลังซื้อปานกลาง-ล่างอย่างระมัดระวัง

- กำลังซื้อของกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง-บนที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจน้อยกว่า แม้มีแนวโน้มฟื้นตัวได้ดี แต่ก็มี การวางแผนการใช้เงินอย่างระมัดระวังมากขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง โดยเฉพาะกลุ่มแนวราบ (บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดราคา 10-15 ล้านบาท) ในทำเลศักยภาพ พร้อมกับโปรโมชั่นที่น่าสนใจ จะดึงดูดกำลังซื้อกลุ่มดังกล่าวได้มากขึ้นในระยะต่อไป
- จากปี 2021 ที่อยู่อาศัยราคาต่ำกว่าคอนโดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ได้รับการตอบรับที่ดี รวมถึงทาวน์เฮาส์ส่วนใหญ่ระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท มีหน่วยขายได้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า สะท้อนความต้องการของผู้ซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง-ล่างที่ยังคงมีอยู่ แต่ท่ามกลางกำลังซื้อในภาพรวมยังคงเปราะบาง ขณะที่ตลาดกำลังซื้อระดับปานกลาง-บนยังมีอยู่จำกัด ทำให้ผู้ประกอบการควรพิจารณาถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกำลังซื้อระดับปานกลาง-ล่างควบคู่ไปด้วย แต่ควรยังอยู่ในพื้นฐานของการพิจารณาอย่างระมัดระวัง

### นำเสนอความคุ้มค่า สร้างความแตกต่าง และพิจารณาโอกาสทางธุรกิจใน segment ที่การแข่งขันยังไม่รุนแรง

- ในระยะต่อไปที่ตลาดแนวราบต้องแข่งขันกันมากขึ้น ประกอบกับภาวะกำลังซื้อที่ยังคงถูกกดดันจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทำให้ผู้ซื้อจะยังคงให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความคุ้มค่ามากที่สุด ทั้งราคา ฟังก์ชันที่ครบถ้วนยืดหยุ่นได้ สิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบถ้วนได้มาตรฐาน และบริการหลังการขายที่ครอบคลุม ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ซื้อนำมาเปรียบเทียบก่อนตัดสินใจซื้อ
- อีกปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันในระยะยาวได้แก่ การสร้างความแตกต่างให้กับสินค้าและบริการ ทั้งการพัฒนาที่อยู่อาศัยรูปแบบใหม่ ๆ หรือการสร้างเอกลักษณ์เฉพาะที่จะช่วยตอบโจทย์ความต้องการของทุกกลุ่มเป้าหมายที่มีความหลากหลายได้ดียิ่งขึ้น โดยเฉพาะการนำเทคโนโลยีเข้ามาผสมผสานกับการอยู่อาศัย
- นอกจากนั้น อาจพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างหลากหลายเพื่อรองรับความต้องการที่ครอบคลุม รวมถึงพิจารณาโอกาสทางธุรกิจใน segment ที่อยู่อาศัยที่การแข่งขันยังไม่รุนแรงควบคู่กันไป

### บริหารจัดการต้นทุน อย่างมีประสิทธิภาพ

- นอกจากการแข่งขันเพื่อชิงกำลังซื้อที่มีอยู่อย่างจำกัดแล้ว ผู้ประกอบการก็ต้องบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะต้นทุนการก่อสร้างยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากทั้งราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน รวมถึงปัญหาแรงงานที่ยังมีแนวโน้มไม่เพียงพอต่อความต้องการ และส่งผลให้ค่าแรงงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ยังมีต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นจากการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฯ ในอัตราที่สูงกว่าที่ควรจะเป็นในกรณีที่มีการวางแผนการพัฒนาโครงการผิดพลาด ซึ่งทั้งหมดล้วนส่งผลกระทบต่อการรักษาอัตรากำไร
- ดังนั้น การวางแผนที่ดีในระยะยาวจะช่วยลดความผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้นได้ เช่น การทบทวนแผนลงทุนอยู่เสมอ การศึกษาวิธีการนำเทคโนโลยีมาช่วยลดต้นทุนการก่อสร้าง ทั้งในด้านวัสดุก่อสร้าง และแรงงาน การหา partner เพื่อช่วยบริหารจัดการ และใช้แรงงานร่วมกัน

# SCBEIC | ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER



INSIGHTFUL ECONOMIC AND BUSINESS  
INTELLIGENCE FOR EFFECTIVE DECISION MAKING

## ■ WEBSITE

[www.scbeic.com](http://www.scbeic.com)

up-to-date with email notification

## ■ LINE OFFICIAL ACCOUNT

Find us at : [@scbeic](https://www.instagram.com/scbeic)

## ■ CONTACT US

E-mail: [eic@scb.co.th](mailto:eic@scb.co.th)



SCB  | EIC