

SCB EIC Industry insight

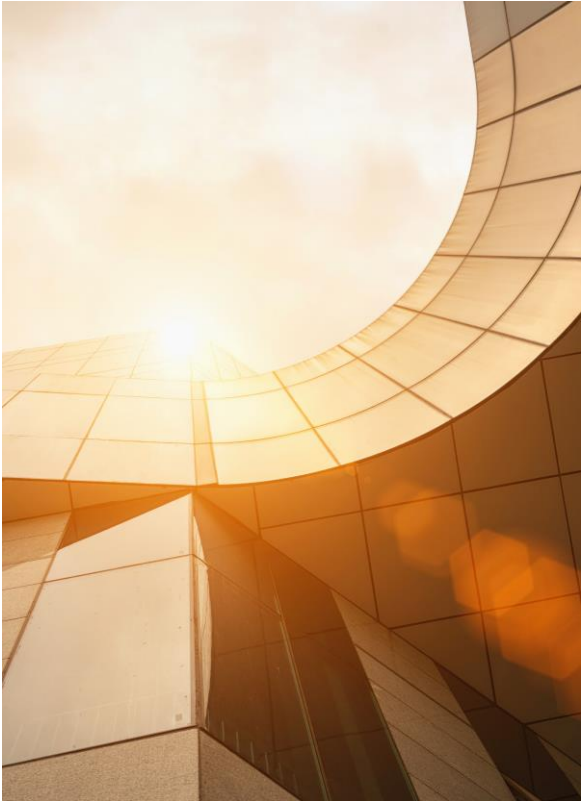
# Real estate

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2023 มีแนวโน้ม  
ขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป  
จากกำลังซื้อที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัว  
และต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ใน  
ระดับสูง

June 2023



# Contents



**Executive  
Summary**

หน้า **03**



**แนวโน้ม  
ตลาดที่อยู่อาศัย  
ปี 2023**

หน้า **06**



**รายละเอียดแนวโน้มตลาด  
ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-  
ปริมณฑล และต่างจังหวัด**

หน้า **22**



**ประเด็นที่ต้องจับตา  
ในระยะต่อไป**

หน้า **28**

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 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ในอัตราที่ชะลอลงจากปีก่อนหน้า ท่ามกลางปัจจัยกดดันที่ยังมีน้ำหนัก

- **การโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2023** ยังมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีแนวโน้มขยายตัวราว +1% ถึง +6%YOY ส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีแนวโน้มขยายตัวราว +2% ถึง +7%YOY โดยคาดว่ากลุ่มแนวราบอย่างบ้านเดี่ยวบ้านแฝดจะยังขยายตัวได้ดี ขณะที่กลุ่มคอนโดและทาวน์เฮาส์มีหนึ่งมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ในตลาดต่างจังหวัดมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปเช่นเดียวกัน จากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด
- **หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2023** มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ลดลง อยู่ที่ราว +1% ถึง +6%YOY หลังจากขยายตัวได้มากกว่า +77%YOY ในปีก่อนหน้า โดยการขยายตัวมาจากทั้งกลุ่มคอนโดและแนวราบ โดยคาดว่าจะการเปิดโครงการคอนโดระดับราคาต่ำจะยังขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางขึ้นไปมีแนวโน้มขยายตัวได้มากขึ้น หลังจากผู้ประกอบการค่อนข้างระมัดระวังการเปิดโครงการกลุ่มดังกล่าวในช่วงปีก่อนหน้า
- **หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในปี 2023** มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า อยู่ที่ราว +5% ถึง +10%YOY เช่นกัน ตามการเปิดโครงการใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ยังคงถูกกดดัน ทำให้อัตราการขายตัวเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปมากขึ้น โดยคาดว่าสัดส่วนหน่วยขายได้ยังมาจากกลุ่มคอนโดราคาต่ำเป็นหลักที่ยังคงได้รับการตอบรับที่ดี ส่วนในกลุ่มแนวราบ บ้านเดี่ยวบ้านแฝดยังขยายตัวได้ดี ขณะที่ทาวน์เฮาส์คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นหลังจากหดตัวในปีก่อนหน้า
- **ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดปี 2023** มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเช่นกัน โดยหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีแนวโน้มขยายตัวราว +2% ถึง +7%YOY ส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศมีแนวโน้มขยายตัวราว +3% ถึง +8%YOY โดยกำลังซื้อในประเทศยังคงหนุนตลาดแนวราบให้เติบโตต่อเนื่อง ส่วนแรงหนุนจากการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติและนักท่องเที่ยวต่างชาติจะช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ เช่น ภูเก็ต ชลบุรี เชียงใหม่ ขยายตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะคอนโดที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัวขึ้นจากช่วง COVID-19



## Executive Summary

### ตลาดแนวราบกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดยังขยายตัวได้ต่อเนื่อง ขณะที่ตลาดคอนโดมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น

- **บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด** : มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องทั้งในด้านหน่วยโอน และมูลค่าโอน โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยว ในระดับราคาปานกลางประมาณ 7-15 ล้านบาท รวมถึงกลุ่ม luxury ที่ผู้ประกอบการหันมาทำตลาดกันมากขึ้น จากกำลังซื้อที่มีอยู่สม่ำเสมอ
- **ทาวน์เฮาส์** : มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้มากขึ้น หลังชะลอตัวต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของกำลังซื้อในระดับปานกลาง-ล่าง ที่มีแนวโน้มดีขึ้นกว่าปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม ตลาดทาวน์เฮาส์ยังต้องเผชิญกับการแข่งขันจากกลุ่มคอนโดราคาต่ำอย่างต่อเนื่อง จากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่เดินทางสะดวก และอยู่ใกล้เมือง ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มากกว่า
- **คอนโด** : คอนโดราคาต่ำไม่เกิน 3 ล้านบาทยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ด้วยข้อได้เปรียบด้านราคา และด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง รวมถึงความใกล้เมือง ที่ผู้ซื้อกลุ่มรายได้ปานกลาง-ล่างในปัจจุบันให้ความสำคัญมากกว่าปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย ส่วนคอนโดระดับราคาปานกลางขึ้นไปคาดว่าจะขยายตัวได้ในอัตราที่เพิ่มขึ้น หลังจากยังฟื้นตัวได้อย่างจำกัดในปีก่อนหน้า ตามการกลับมาของกำลังซื้อชาวต่างชาติ และการเปิดตัวของผู้ประกอบการที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเช่นกัน

## Executive Summary

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป ท่ามกลางปัจจัยกดดันที่ยังคงมีน้ำหนัก...

- แม้ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวจากภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า รวมถึงกำลังซื้อจากต่างชาติที่กลับมาฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะกำลังซื้อจากชาวจีน แต่ยังมีปัจจัยกดดันจาก
  1. ภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังเป็นปัจจัยกดดันสำคัญต่อการฟื้นตัวของกำลังซื้อให้เป็นไปได้ช้าลง
  2. ต้นทุนก่อสร้างที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง จากทั้งราคาที่ดิน รวมถึงค่าแรงงานที่มีแนวโน้มปรับขึ้น ขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้าง อย่างเหล็ก และปูนซีเมนต์ ยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งยังเป็นปัจจัยที่ผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น
  3. ทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่ยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น
- นอกจากนี้ ต้องกลับมาติดตามสถานการณ์หน่วยเฉลี่ยสะสม ที่มีแนวโน้มกลับมาเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วอีกครั้ง หลังจากจำนวนหน่วยเฉลี่ยสะสมกลับมาเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ในปี 2022 โดยในระยะสั้นต้องจับตากลุ่มคอนโดที่กลับมาเปิดโครงการค่อนข้างมาก และกลุ่มทาวน์เฮาส์ที่อัตราการขายยังฟื้นตัวได้ไม่มาก ส่วนในระยะปานกลางต้องติดตามกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝด เนื่องจากอาจมีอัตราการเพิ่มขึ้นของหน่วยเฉลี่ยสะสมสูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ตามการเปิดโครงการที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

## Implication ต่อผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัย

- กำลังซื้อที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่ Affordable ยังคงเป็นโอกาสของผู้ประกอบการ โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่คาดว่าจะยังคงมีความต้องการจากผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม ควรพิจารณาหน่วยเฉลี่ยสะสมในแต่ละพื้นที่ควบคู่ไปด้วย
- บ้านเดี่ยวบ้านแฝดระดับราคาปานกลาง-บน มีแนวโน้มแข่งขันกันเข้มข้นมากขึ้น การเลือกเปิดโครงการในพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของโครงการใหม่สูง หรือพื้นที่ที่มีอัตราการเพิ่มขึ้นของหน่วยเฉลี่ยสะสมสูง ควรพิจารณาอย่างรอบคอบมากขึ้น
- ผู้ประกอบการยังจำเป็นต้องให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะการลดต้นทุนการก่อสร้างที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง โดยการนำเทคโนโลยีมาช่วยในด้านการก่อสร้าง รวมถึงสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมา ในการจัดหาวัสดุก่อสร้าง และแรงงาน เป็นต้น
- ESG จะเข้ามามีบทบาทในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการควรปรับตัวทั้งในด้านกระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีส่วนช่วยให้ผู้อยู่อาศัยประหยัดพลังงานมากขึ้น

# แนวโน้มตลาด ที่อยู่อาศัยปี 2023



## แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2023

**ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล** ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นปีที่ตลาดเริ่มกลับมาฟื้นตัว โดยคาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ยังขยายตัวต่อเนื่อง โดยเป็นการขยายตัวจากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด นอกจากนี้ คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มมือสอง และกลุ่มราคาต่ำโดยเฉพาะคอนโด จะยังได้รับความนิยมต่อเนื่องในช่วงที่กำลังซื้ออยู่ระหว่างการฟื้นตัว ขณะที่กลุ่มราคาปานกลางโดยเฉพาะคอนโดและทาวน์เฮาส์จะฟื้นตัวได้มากขึ้น ส่วนกลุ่มราคาสูงยังคงขยายตัวได้ดี จากความต้องการที่มีอยู่อย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้หน่วยขายได้และหน่วยเปิดใหม่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้าทั้งคู่

**ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด** คาดว่ายังขยายตัวได้ต่อเนื่อง จากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มแนวราบที่ยังสามารถขยายตัวได้ดีตั้งแต่ช่วง COVID-19 จนถึงปีที่ผ่านมา ส่วนกลุ่มคอนโดคาดว่าจะฟื้นตัวได้ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า หลังจากชะลอตัวต่อเนื่องในช่วง COVID-19 จากแรงสนับสนุนของกำลังซื้อจากต่างชาติที่เพิ่มขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาเพิ่มขึ้น ที่จะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะคอนโดในพื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ

## อุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในปี 2023 ตามภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศและต่างประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ปัจจัยด้านเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง ยังคงกดดันให้กำลังซื้อฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป และทำให้อัตราการขยายตัวในด้านอุปสงค์ต่ำกว่าในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้อุปสงค์ที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวทำให้กลุ่มที่อยู่อาศัยราคาต่ำ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ จากปัจจัยด้านทำเลที่เดินทางได้สะดวก ใกล้เมือง แหล่งงาน สถานศึกษา รวมถึงห้างสรรพสินค้าและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบในระดับราคาเดียวกัน ส่วนกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝดคาดว่าจะยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องจากกำลังซื้อที่ยังคงสม่ำเสมอ



# ยอดขายที่อยู่อาศัยในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง ในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยกำลังซื้อที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัว จะทำให้คอนโดราคาต่ำยังคงได้รับความสนใจเป็นหลัก ส่วนกลุ่มแนวราบขยายตัวได้ดีในกลุ่มบ้านเดี่ยว

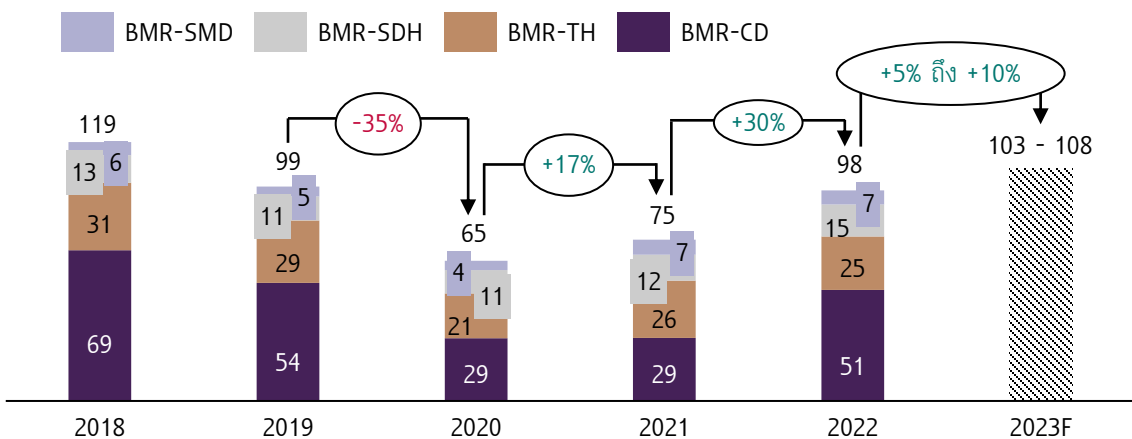
## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันหน่วย

2022 : ขยายตัวได้ดีจากฐานที่ต่ำ และกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า รวมถึงกำลังซื้อจากต่างชาติที่เริ่มกลับมา ทำให้กลับไปอยู่ในระดับใกล้เคียงช่วงก่อนเกิด COVID-19 โดยมาจากการขยายตัวของกลุ่มคอนโดราคาต่ำเป็นหลัก ขณะที่กลุ่มแนวราบ บ้านเดี่ยวขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนทาวน์เฮาส์ชะลอตัวเล็กน้อย

### 2023 : คาดว่ายังขยายตัวได้ต่อเนื่อง ทั้งคอนโดและแนวราบ

- กำลังซื้อที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวจะทำให้คอนโดราคาต่ำยังคงได้รับความสนใจในกลุ่ม Real demand ส่วนกลุ่มกำลังซื้อเพื่อการลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากการยกเลิกมาตรการผ่อนคลาย LTV ขณะที่คอนโดราคาปานกลางขึ้นไปจะฟื้นตัวได้มากขึ้น
- ตลาดแนวราบมีแนวโน้มขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง ทั้งจากการขยายตัวของตลาดบ้านเดี่ยว รวมถึงทาวน์เฮาส์ที่คาดว่าจะฟื้นตัวดีขึ้นจากปีก่อนหน้า

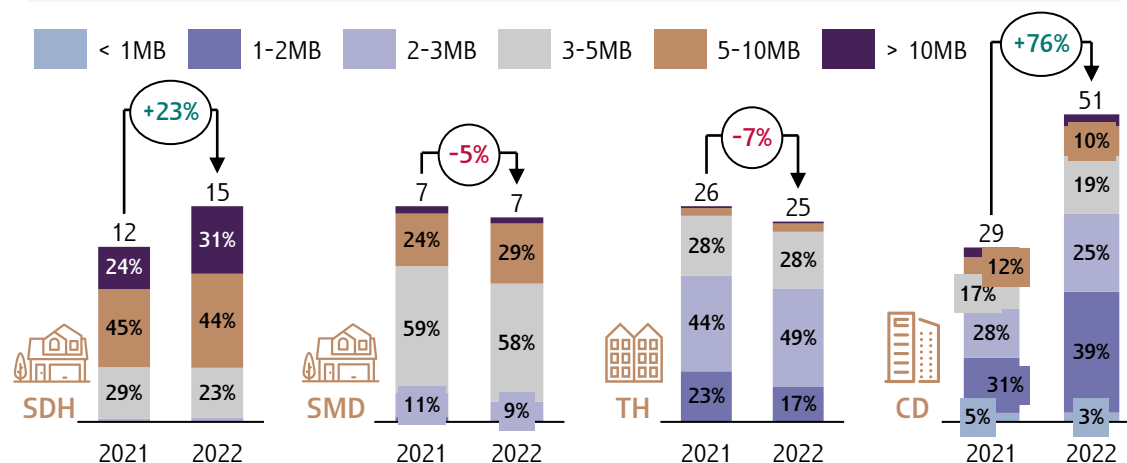


## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันหน่วย

2022 คอนโดขยายตัวทุกระดับราคาโดยเฉพาะกลุ่มราคาต่ำ ขณะที่แนวราบระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไปขยายตัวได้ดีจากกลุ่มบ้านเดี่ยวเป็นหลัก ส่วนแนวราบราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาทส่วนใหญ่ชะลอตัวลงเล็กน้อย

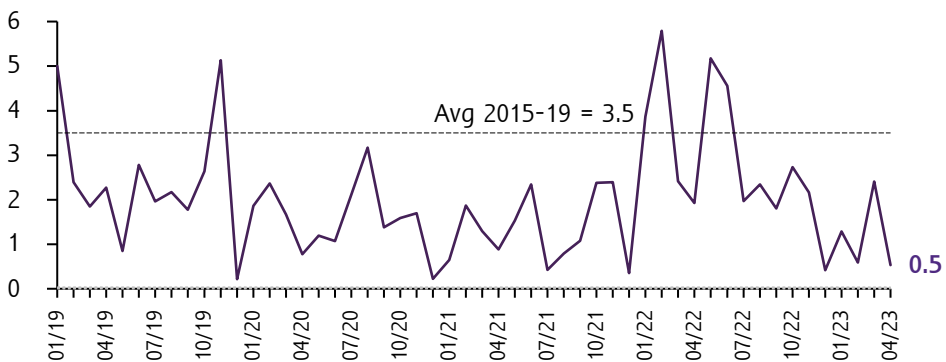
- **บ้านเดี่ยว** : ขยายตัวได้ดี ในกลุ่มราคาปานกลาง-บน ตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป จากกลุ่มที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจไม่มากนัก รวมถึงกลุ่มราคามากกว่า 10 ล้านบาทยังขยายตัวได้มาก ส่งผลให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มหันมาสนใจทำสินค้ากลุ่มนี้กันมากขึ้น
- **บ้านแฝด** : มีเพียงกลุ่มราคา 5-10 ล้านบาทที่ขยายตัวได้เล็กน้อย ขณะที่ระดับราคาอื่นชะลอตัวลง
- **ทาวน์เฮาส์** : ชะลอตัวลงโดยส่วนหนึ่งจากกลุ่มกำลังซื้อปานกลาง-ล่างหันไปสนใจคอนโดราคาต่ำมากขึ้น
- **คอนโด** : ขยายตัวมากจากฐานที่ต่ำ และขยายตัวทุกระดับราคา โดยเฉพาะกลุ่มราคาต่ำ 1-2 ล้านบาท และ 2-3 ล้านบาท ที่มีการเปิดตัวออกมามาก และได้รับความนิยมค่อนข้างมาก



# หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ตามการขยายตัวของโครงการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโดที่คาดว่าจะกลับมาเปิดตัวมากขึ้นหลังจากหลายโครงการที่มีการเลื่อนการเปิดตัวออกไปในช่วงก่อนหน้านี้

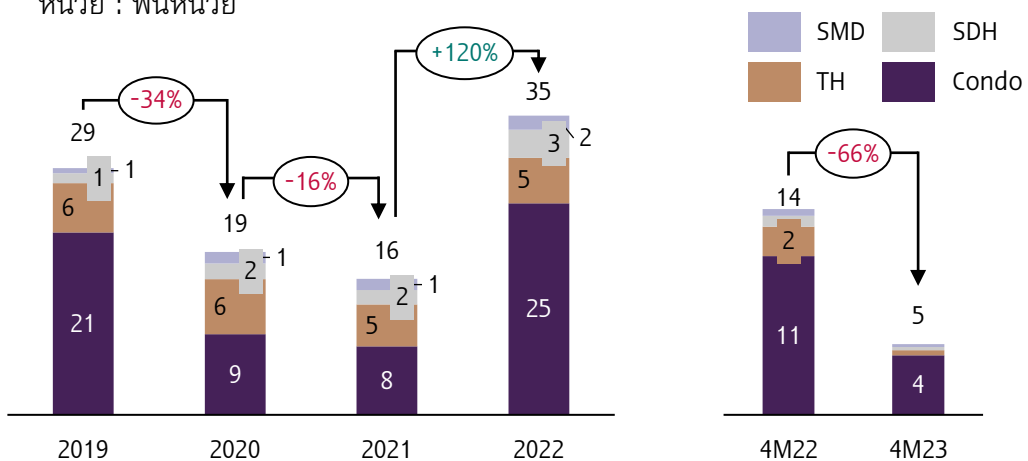
## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รายเดือน

หน่วย : พันหน่วย



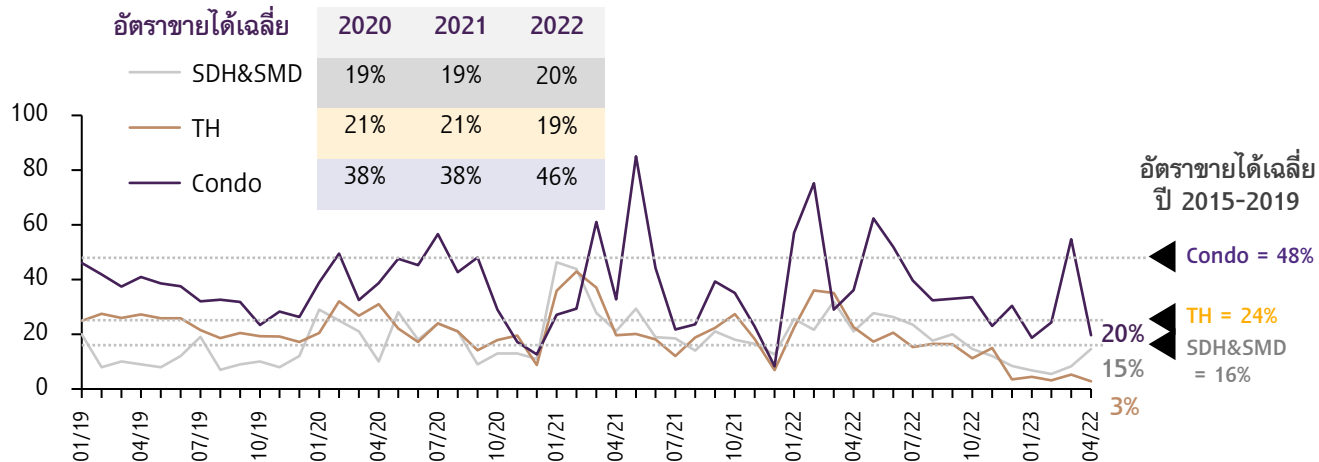
## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



## อัตราการขายได้ในเดือนแรกของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : %



**2022 :** หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ขยายตัวได้มากเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากฐานที่ต่ำ รวมถึงการเปิดโครงการที่มากขึ้น และการตอบรับที่ดีในกลุ่มคอนโดราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ทำให้อัตราการขายได้เดือนแรกของคอนโดอยู่ในอัตราที่สูงมากในช่วงครึ่งแรกของปี ขณะที่อัตราการขายได้เดือนแรกของแนวราบในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปียังมีทิศทางที่ชะลอตัวลง

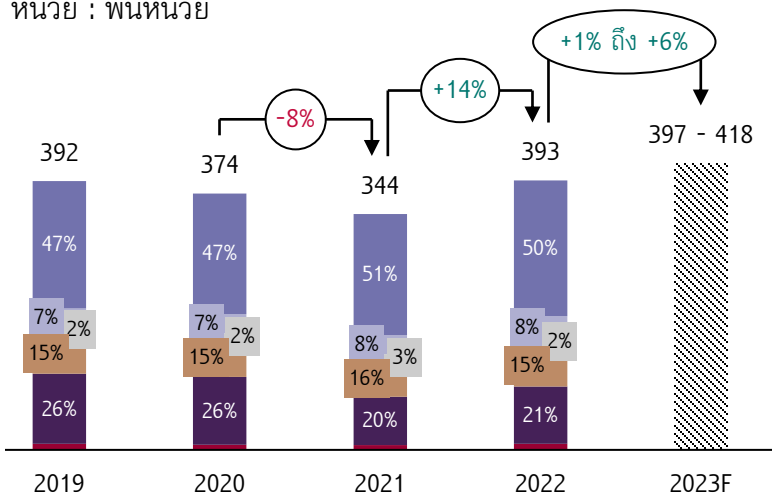
**2023 :** หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ยังมีแนวโน้มขยายตัว ตามการขยายตัวของโครงการเปิดตัวโครงการใหม่ และได้รับความสนใจจากผู้ซื้อมากขึ้น โดยคาดว่าจะการขยายตัวจะเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไปมากขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

- สัดส่วนหลักน่าจะยังมาจากกลุ่มคอนโด โดยเฉพาะคอนโดราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท รวมถึงคอนโดระดับราคาปานกลางบางส่วนที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้น ทำให้อัตราการขายได้เดือนแรกของกลุ่มคอนโดจะยังอยู่ในระดับค่อนข้างสูง และสูงกว่าของกลุ่มแนวราบ
- อัตราการขายได้เดือนแรกของกลุ่มแนวราบจะฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝด ที่ยังมี Demand จากผู้มีกำลังซื้ออย่างต่อเนื่อง ขณะที่กลุ่มทาวน์เฮาส์อาจยังฟื้นตัวได้น้อยกว่า

# คาดปี 2023 การโอนกรรมสิทธิ์ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด ตามกำลังซื้อที่ฟื้นตัว แต่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่คาดว่าจะยังอยู่ในระดับสูง

## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันหน่วย

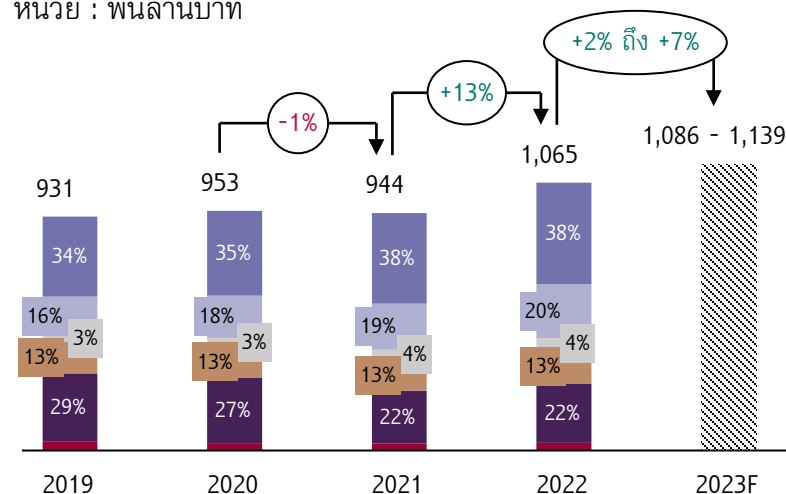


### ปัจจัยลบ

- ภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง กดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อให้เป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- ต้นทุนการก่อสร้างที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง จากทั้งราคาที่ดิน รวมถึงค่าแรงที่มีแนวโน้มปรับขึ้น ขณะที่ราคาวัสดุก่อสร้าง อย่างเหล็ก และปูนซีเมนต์ ยังอยู่ในระดับสูง เป็นปัจจัยที่ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น
- ทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น

## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันล้านบาท



### ปัจจัยบวก

- ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อในประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น จากปีก่อนหน้า แต่ยังเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- การเปิดประเทศจีน และการฟื้นตัวของกำลังซื้อจากต่างชาติ
- การกลับมาของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ที่ทำให้กำลังซื้อในต่างจังหวัดฟื้นตัวดีขึ้น
- การลงทุนของภาครัฐ โดยเฉพาะส่วนต่อขยายรถไฟฟ้ามหานครต่าง ๆ



2022 : ฟื้นตัวได้ดี ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัดหลังชะลอตัวในปีก่อนหน้า

- กรุงเทพฯ-ปริมณฑล : การโอนขยายตัวได้ดี โดยเฉพาะจากการโอนในกลุ่มมือสอง และกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝด ขณะที่การโอนคอนโดมือหนึ่งกลับมาฟื้นตัวได้มากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ส่วนทาวน์เฮาส์มือหนึ่งยังชะลอตัว
- ต่างจังหวัด : การโอนขยายตัวได้ดีอย่างต่อเนื่อง จาก Real demand ในกลุ่มแนวราบ รวมถึงการโอนคอนโดกลับมาขยายตัวได้จากฐานที่ต่ำ โดยได้แรงหนุนจากการโอนคอนโดของชาวต่างชาติช่วงครึ่งหลังของปี

2023 : การโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องในลักษณะค่อยเป็นค่อยไป ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด จากกำลังซื้อที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้น

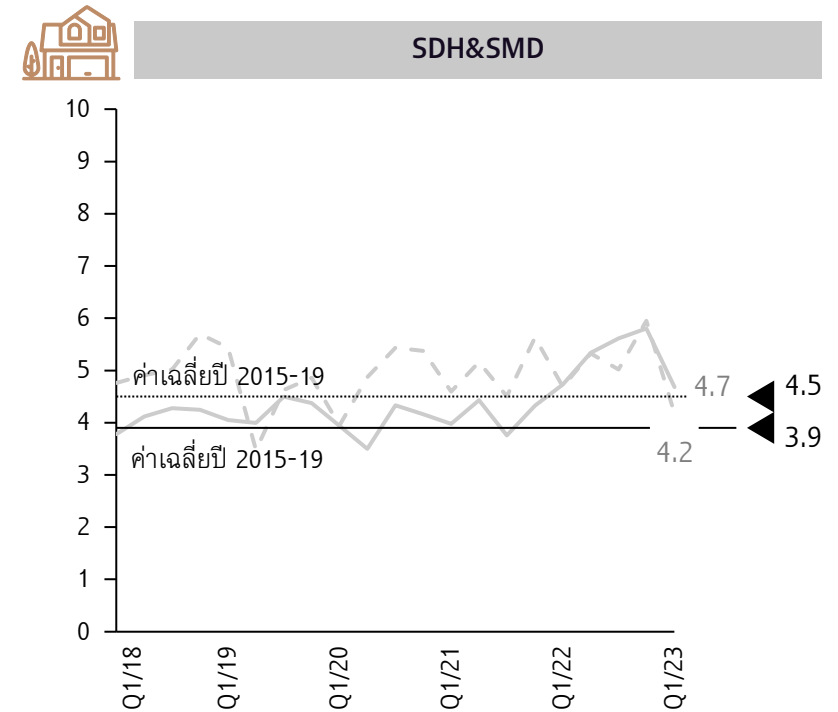
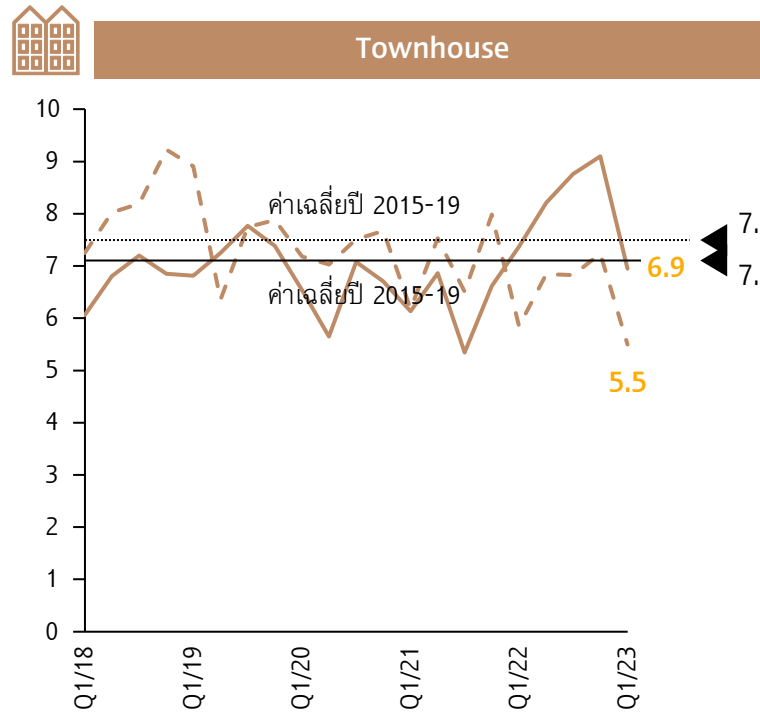
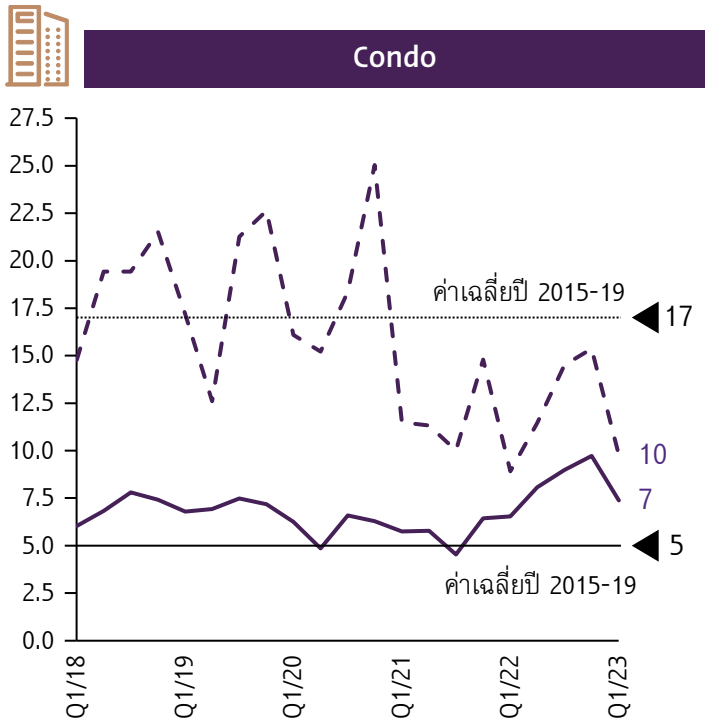
- กลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝดยังมีแนวโน้มขยายตัวดี ทั้งในด้านหน่วยและมูลค่าโอน ส่วนกลุ่มทาวน์เฮาส์และกลุ่มคอนโดมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมือหนึ่ง
- ตลาดต่างจังหวัด คอนโดมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า แต่ยังคงติดตามหน่วยเฉลี่ยขายสะสมในบางจังหวัดที่ยังสูง ส่วนกลุ่มแนวราบยังคงขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง
- การโอนที่อยู่อาศัยมือสองคาดว่าจะยังขยายตัวได้ดี

# หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองเร่งตัวขึ้นมากตั้งแต่ช่วงต้นปี 2022 ทั้งแนวราบ และคอนโด ขณะที่หน่วยโอนกรรมสิทธิ์มือหนึ่งกลุ่มทาวน์เฮาส์ และคอนโดยังคงอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยช่วงก่อนเกิด COVID-19

## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือหนึ่ง-มือสองใน BMR

หน่วย : พันหน่วย

-- นิติบุคคล (มือหนึ่ง)    — บุคคลธรรมดา (มือสอง)

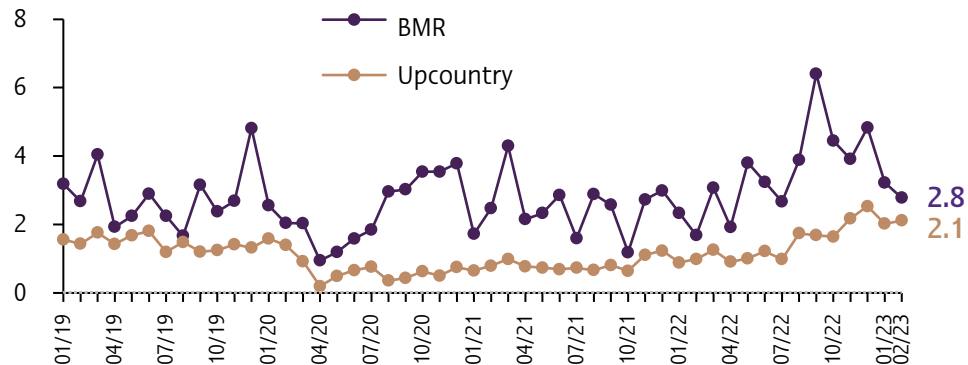


จากสถานการณ์ของกำลังซื้อปัจจุบันที่ค่อย ๆฟื้นตัว ทำให้ที่อยู่อาศัยมือสอง โดยเฉพาะกลุ่มที่ราคาไม่สูงนัก กลายเป็นอีกตัวเลือกที่น่าสนใจ ด้วยราคาที่ถูกลงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับที่อยู่อาศัยมือหนึ่งที่มืบริบทเชิงพื้นที่ และทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียงกัน

# คาดปี 2023 การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติมีโอกาสขยายตัวได้มากขึ้น จากการกลับมาเปิดประเทศของจีน อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจที่กำลังเกิดขึ้นในหลายภูมิภาค เช่น ยุโรป และอเมริกา

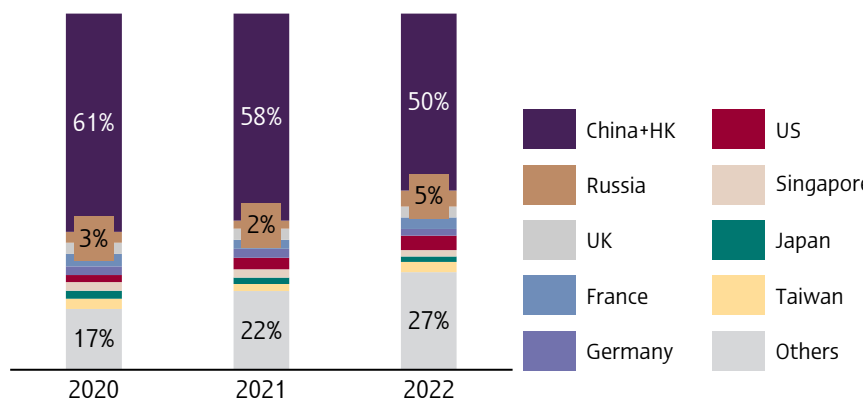
## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ รายเดือน

หน่วย : พันล้านบาท



## สัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโด แบ่งตามสัญชาติ

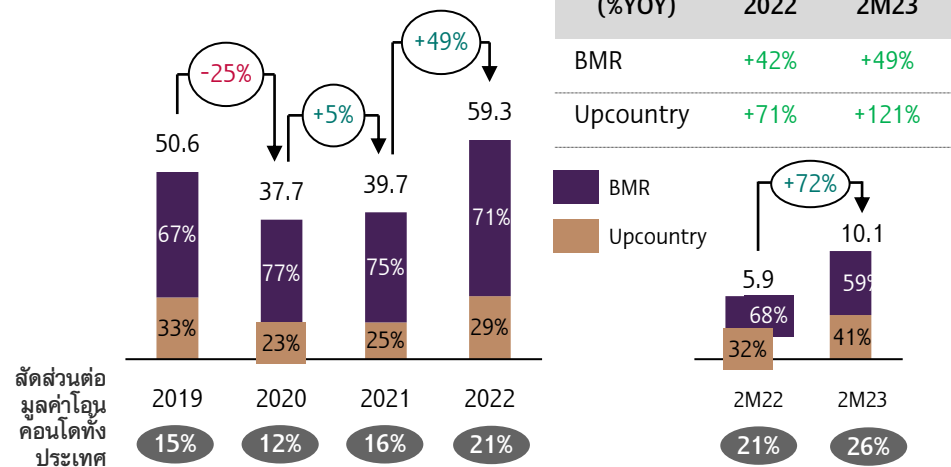
หน่วย : %



สัญชาติ	2021	2022	%YOY
China + HK	23,097	29,439	+28%
Russia	899	2,682	+198%
UK	1,253	1,802	+45%
France	990	1,912	+93%
Germany	996	1,123	+13%
US	1,300	2,389	+84%
Singapore	905	1,022	+13%
Japan	740	916	+24%
Taiwan	779	1,704	+119%
Others	8,768	16,254	+85%
<b>รวม</b>	<b>39,727</b>	<b>59,261</b>	<b>+49%</b>

## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ

หน่วย : พันล้านบาท



2022 : การโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี หลังการเปิดประเทศและนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมา โดยเฉพาะในพื้นที่ต่างจังหวัดที่ขยายตัวได้มากหลังชมเชามาตลอดในช่วง COVID-19 ส่วนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลก็ขยายตัวได้ดีเช่นกัน ส่งผลให้สัดส่วนมูลค่าการโอนคอนโดของชาวต่างชาติ ต่อการโอนคอนโดทั้งประเทศในปี 2022 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับในอดีต

2023 : คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติมีโอกาสขยายตัวได้มากขึ้น จากการกลับมาเปิดประเทศของจีน อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามสถานการณ์ความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกที่อาจส่งผลให้กำลังซื้อชาวต่างชาติในบางประเทศกลับมาชะลอตัว

- Q1/23 → กลุ่มคนจีนที่มีกำลังซื้อสูง และไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ กลับเข้ามาทำธุรกิจและธุรกรรมได้ตามปกติ หนุนให้การโอนคอนโดของชาวต่างชาติขยายตัวต่อเนื่อง โดย Segment ที่ได้ประโยชน์ ได้แก่ คอนโดราคาปานกลาง-สูง ในกรุงเทพฯ ชั้นใน และชั้นกลาง รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยว

- ช่วงที่เหลือของปี 2023 → คอนโดให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยว จะได้รับอานิสงส์จากกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่มีกำลังซื้อปานกลางลงมาที่จะกลับเข้ามามากขึ้น โดย Segment ที่ได้ประโยชน์ ได้แก่ คอนโดให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยว ในจังหวัดท่องเที่ยว เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต ชลบุรี และเชียงใหม่

## อุปทานตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

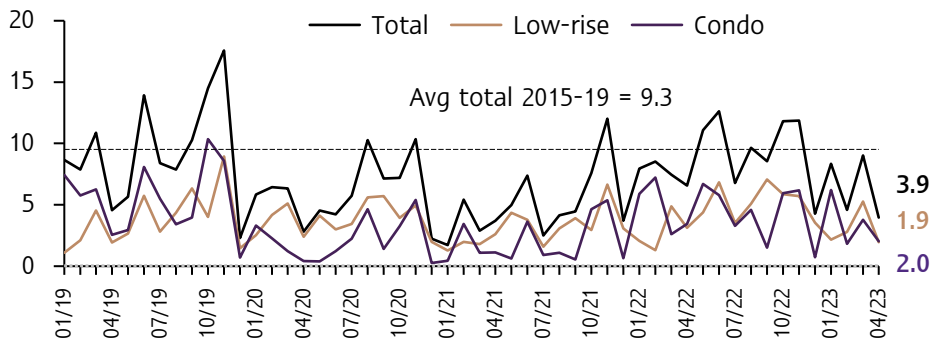
การเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด ตามแผนการเปิดโครงการของผู้ประกอบการ แต่อัตราการขยายตัวมีแนวโน้มลดลง หลังจากปีก่อนหน้ากลับมาขยายตัวในอัตราที่สูงมาก โดยคอนโดราคาต่ำไม่เกิน 3 ล้านบาทยังมีแนวโน้มเปิดตัวต่อเนื่องเนื่องจากยังคงเป็นที่ต้องการของผู้ซื้อ ส่วนคอนโดระดับราคาปานกลางขึ้นไปมีแนวโน้มเปิดตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าในอัตราที่ค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ผู้ประกอบการค่อนข้างระมัดระวังการเปิดโครงการในช่วงที่ผ่านมา ขณะที่กลุ่มแนวราบระดับราคาปานกลางขึ้นไปจะยังขยายตัวได้ดี

อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่กลับมาเพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาดในปีที่ผ่านมา ทำให้ต้องกลับมาติดตามสถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอีกครั้ง โดยเฉพาะในกลุ่มทาวน์เฮาส์ที่มีอัตราการขายได้ต่ำกว่ากลุ่มอื่น รวมถึงกลุ่มคอนโด ที่แม้จะเพิ่มขึ้นไม่มากนักแต่ยังอยู่ในระดับสูง นอกจากนี้ ปัจจัยด้านต้นทุนการก่อสร้างที่คาดว่าจะยังอยู่ในระดับสูง ทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และที่ดิน รวมถึงการแข่งขันที่เข้มข้นในตลาดแนวราบ จะยังเป็นปัจจัยท้าทายสำคัญสำหรับผู้ประกอบการ

# หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ

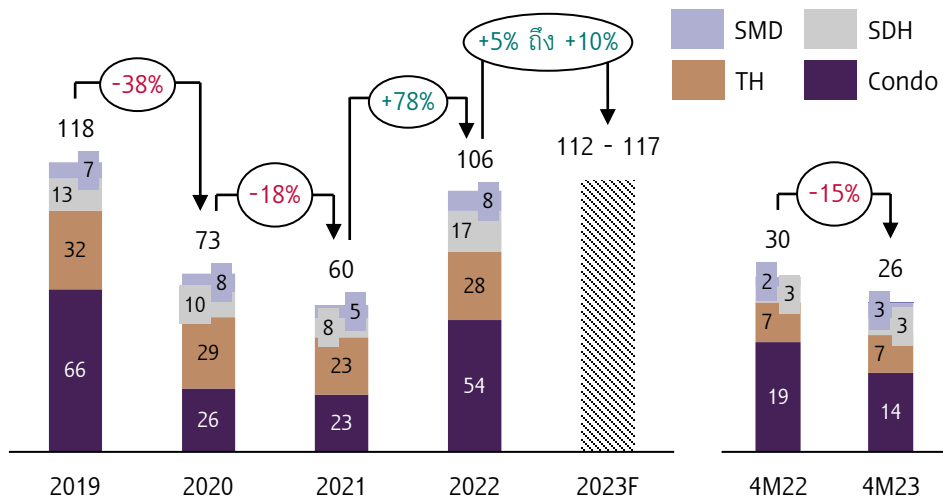
## หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รายเดือน

หน่วย : พันหน่วย



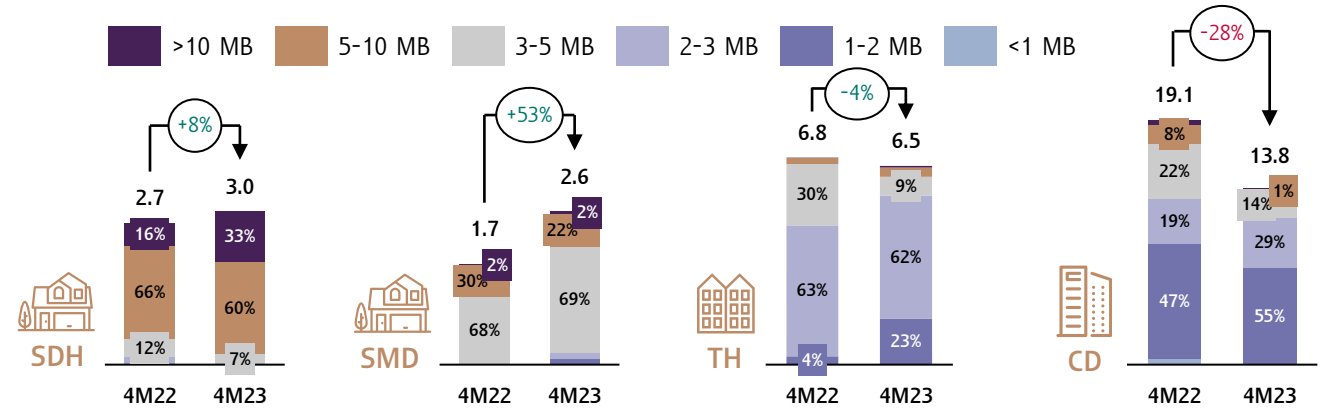
## หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



## หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย



2022 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ขยายตัวได้มากจากฐานที่ต่ำ และการเปิดโครงการคอนโดที่เร่งตัวขึ้นมาก โดยเฉพาะคอนโดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ส่วนคอนโดระดับปานกลางขึ้นไปมีสัญญาณการทยอยเปิดตัวมากขึ้น ขณะที่การเปิดโครงการแนวราบกลับมาขยายตัวได้มากขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี โดยเฉพาะกลุ่มบ้านเดี่ยวราคาปานกลาง-บน

2023 : หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่อง ทั้งแนวราบและคอนโด ตามแผนการเปิดตัวของผู้ประกอบการ ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยอัตราการขยายตัวจะลดลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวมากจากฐานที่ต่ำ อย่างไรก็ตาม ต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง หน่วยเหลือขายสะสมที่กลับมาเพิ่มขึ้นเร็วกว่าที่คาด และการแข่งขันที่ยังคงเข้มข้นในหลายทำเล ทำให้ผู้ประกอบการยังคงต้องพิจารณาการเปิดโครงการอย่างรอบคอบ

- **ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำ** โดยเฉพาะคอนโดจะยังเปิดตัวอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา เนื่องจากตอบโจทย์กำลังซื้อปานกลาง-ล่างที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัวได้ดี ส่วนกลุ่มทาวน์เฮาส์คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า
- **ที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง** มีแนวโน้มถูกเปิดตัวออกมามากขึ้นทุกประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบ้านเดี่ยว และคอนโดตามภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น และกำลังซื้อจากต่างประเทศที่มีแนวโน้มขยายตัว โดยเฉพาะกำลังซื้อจากจีน
- **ที่อยู่อาศัยระดับราคาสูง** โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวบ้านแฝดจะถูกเปิดตัวออกมามากขึ้น เนื่องจากเป็นกลุ่มที่กำลังซื้อที่มีความแข็งแกร่งและสม่ำเสมอตลอดช่วงที่ผ่านมา ส่วนคอนโดคาดว่าจะมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

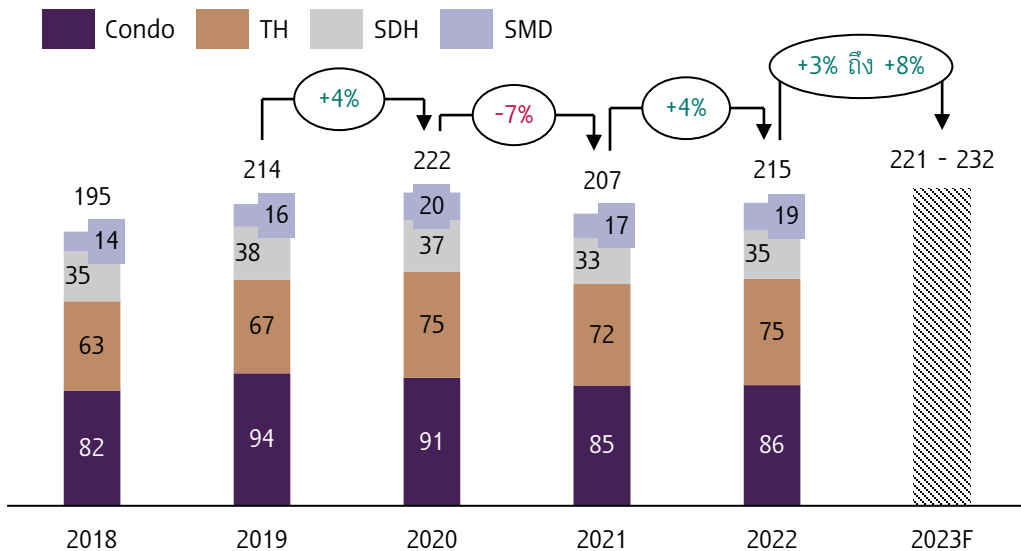
# แม้ว่ายอดขายจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า แต่คาดว่าจะยังอยู่ในอัตราที่น้อยกว่าการเปิดโครงการใหม่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มคอนโด

## หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

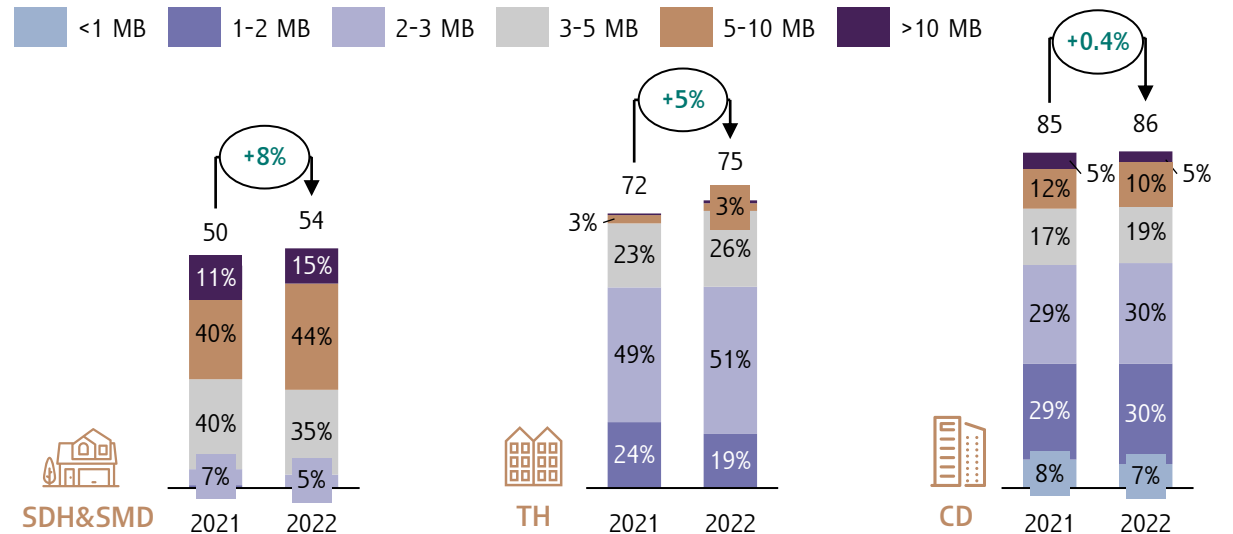
**2022 :** หน่วยเหลือขายสะสมกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น จากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก โดยผู้ประกอบการกลับมาเร่งเปิดโครงการใหม่มากขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อยังเพิ่งเริ่มฟื้นตัวในอัตราที่น้อยกว่าการเปิดโครงการใหม่

**2023 :** หน่วยเหลือขายสะสมมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ในอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากการเปิดโครงการใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ในขณะที่กำลังซื้อที่แม้จะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า แต่ยังอยู่ในอัตราที่น้อยกว่าการเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดที่คาดว่าจะจำนวนหน่วยเหลือขายอาจเริ่มเร่งตัวมากขึ้น



## หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย



### 2022 : หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมปรับตัวเพิ่มขึ้นจากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก

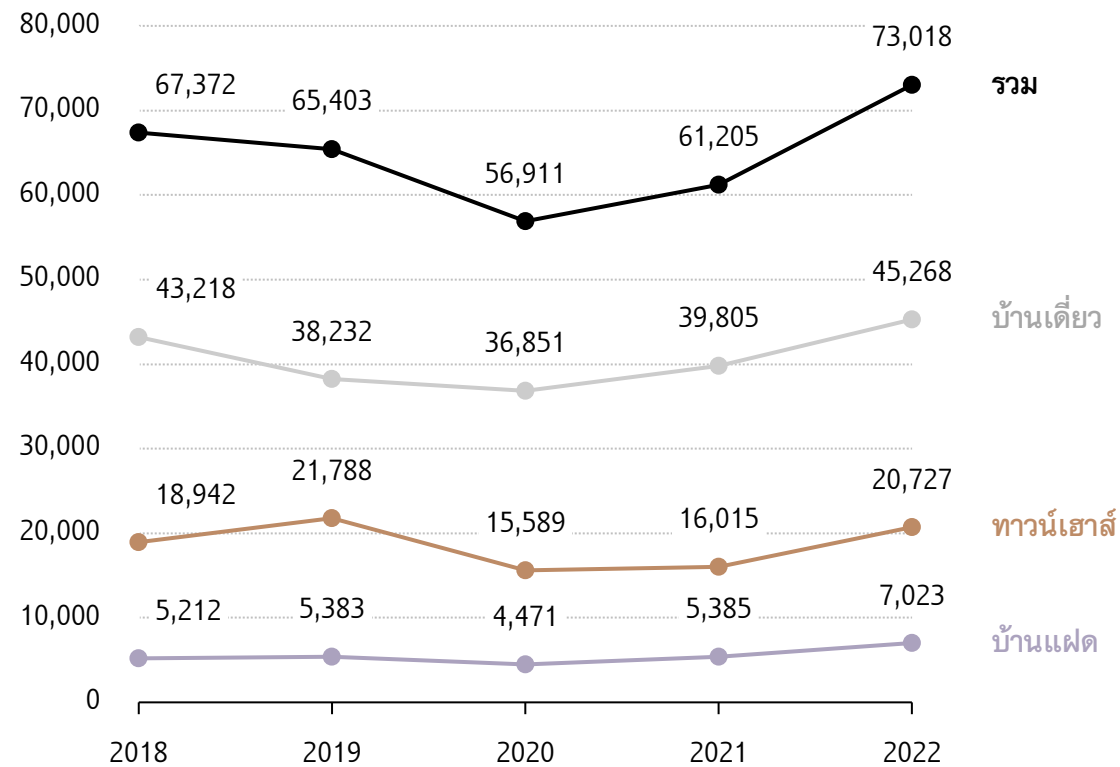
- บ้านเดี่ยวบ้านแฝด :** หน่วยเหลือขายสะสมปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่ม 5-10 ล้านบาท และ 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่แม้หน่วยขายได้จะขยายตัวได้ค่อนข้างดี แต่หน่วยเปิดใหม่ก็เร่งตัวขึ้นมากเช่นกัน
- ทาวน์เฮาส์ :** หน่วยเหลือขายสะสมปรับตัวเพิ่มขึ้น หลังผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ออกมาเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า แต่ผู้ซื้อบางส่วนหันไปสนใจคอนโดราคาต่ำมากกว่า
- คอนโด :** หน่วยเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แม้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ออกมาจำนวนมาก แต่ได้รับผลตอบรับที่ดี ประกอบกับการระบายสต็อกโครงการเก่าที่เหลืออยู่อย่างต่อเนื่อง โดยหน่วยเหลือขายสะสมคอนโดเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในกลุ่มปานกลาง-ล่าง 1-5 ล้านบาท โดยเฉพาะกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่มีการเปิดตัวออกมามากกว่าระดับราคาอื่น



# การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2022 ขยายตัวค่อนข้างมาก ขณะที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างคอนโดเริ่มกลับมาฟื้นตัว สำหรับปี 2023 ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอาจทำให้การขอใบอนุญาตก่อสร้างชะลอลงจากปีก่อนหน้า

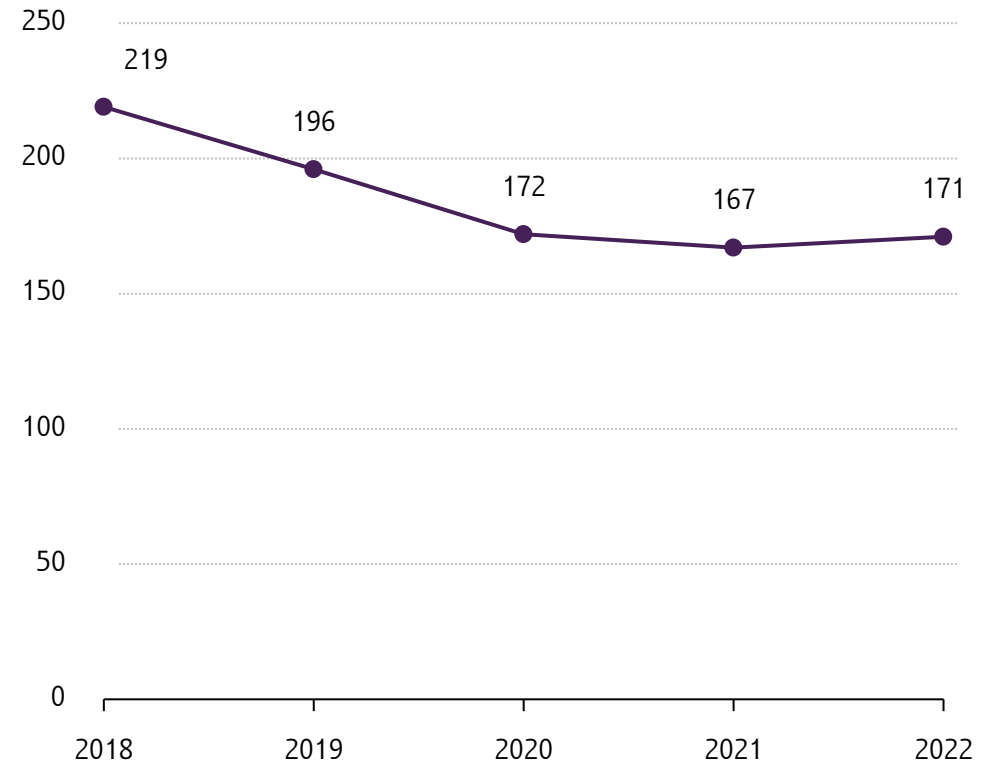
## การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : หน่วย



## การออกใบอนุญาตก่อสร้างคอนโดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : จำนวนอาคาร



## ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด

ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยกำลังซื้อในประเทศยังคงหนุนตลาดแนวราบให้เติบโตต่อเนื่อง ส่วนแรงหนุนจากการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ และนักท่องเที่ยวต่างชาติจะช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ เช่น ภูเก็ต ชลบุรี เชียงใหม่ ขยายตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะตลาดคอนโดที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัวได้มากขึ้นจากช่วง COVID-19 อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยเหลือขายสะสมของตลาดคอนโดในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่ยังไม่ลดลงมากนักในช่วงที่ผ่านมา อาจทำให้การโอนโครงการคอนโดใหม่ในต่างจังหวัดมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

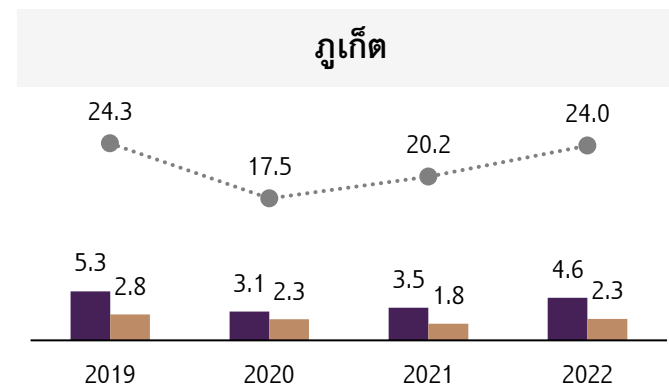
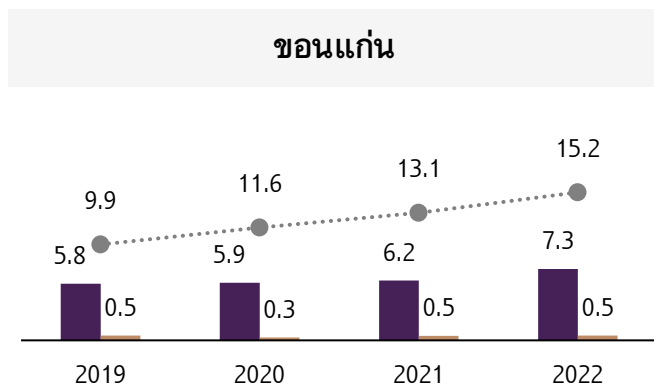
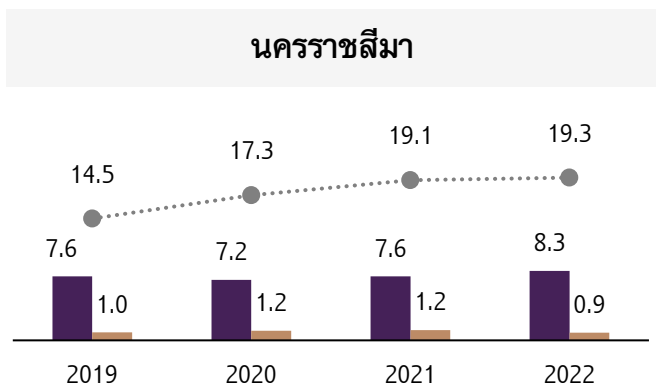
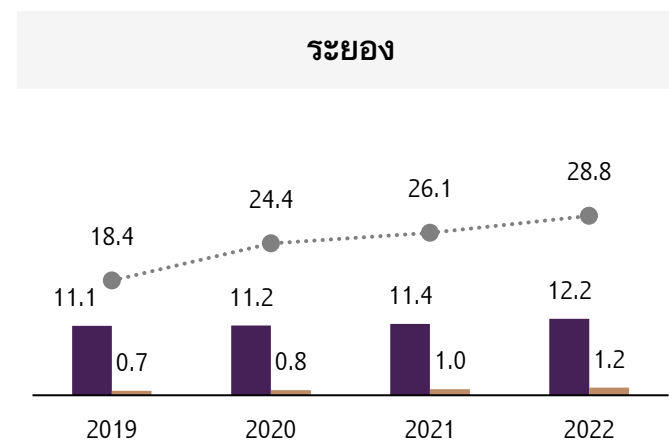
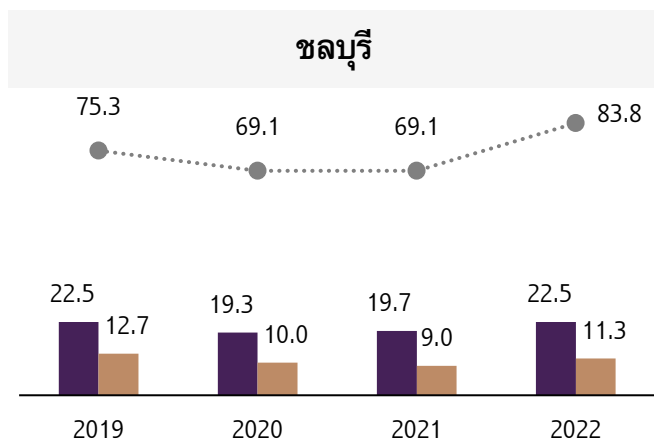
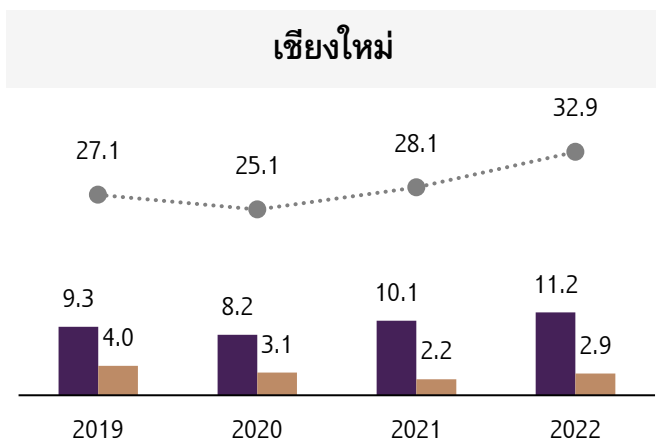
# สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ในจังหวัดหลักในปี 2022 ขยายตัวได้ดีจากกลุ่มแนวราบเป็นหลัก ขณะที่คอนโดก็มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ โดยในปี 2023 คาดว่าจะยังขยายตัวได้ต่อเนื่องในอัตราที่ค่อยเป็นค่อยไป

## สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท

■ จำนวนหน่วย แนวราบ ■ จำนวนหน่วย คอนโด ●●● มูลค่า

2022 %YOY	เชียงใหม่	ชลบุรี	ระยอง	นครราชสีมา	ขอนแก่น	ภูเก็ต
หน่วยโอน	+15%	+18%	+9%	+4%	+18%	+31%
มูลค่าโอน	+17%	+21%	+11%	+2%	+16%	+19%



สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ในจังหวัดรองในปี 2022 ขยายตัวได้ดีจากกลุ่มแนวราบ ส่วนกลุ่มคอนโดเริ่มทรงตัวได้มากขึ้น คาดว่าปี 2023 จะขยายตัวต่อเนื่องเช่นเดียวกันในอัตราที่ใกล้เคียงกับจังหวัดหลัก จากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Real demand

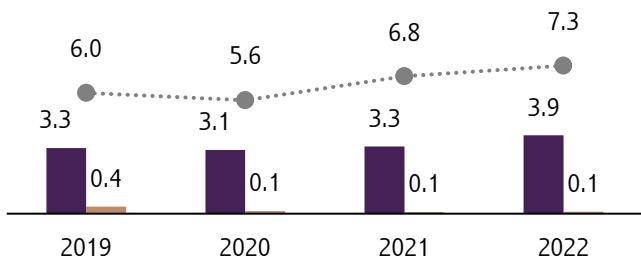
### สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดรอง

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท

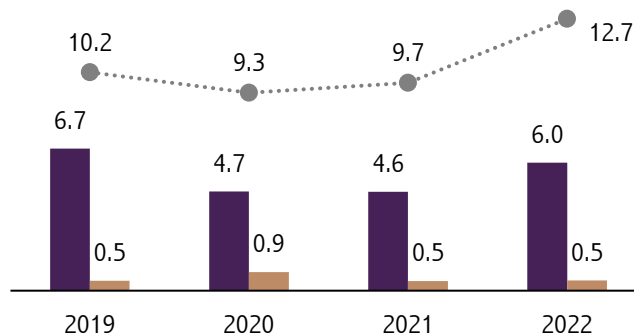
■ จำนวนหน่วย แนวราบ ■ จำนวนหน่วย คอนโด ●●● มูลค่า

2022 %YOY	เชียงราย	อยุธยา	พิษณุโลก	อุดรธานี	ประจวบ	สงขลา
หน่วยโอน	+17%	+28%	+15%	+16%	+14%	+11%
มูลค่าโอน	+8%	+31%	+17%	+18%	+16%	+7%

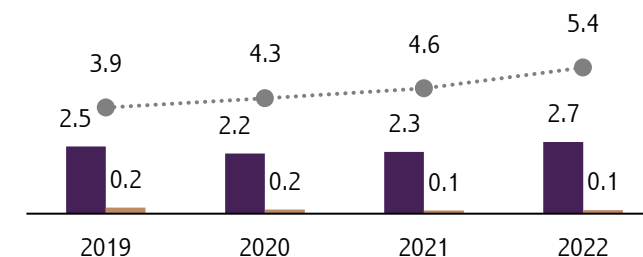
#### เชียงราย



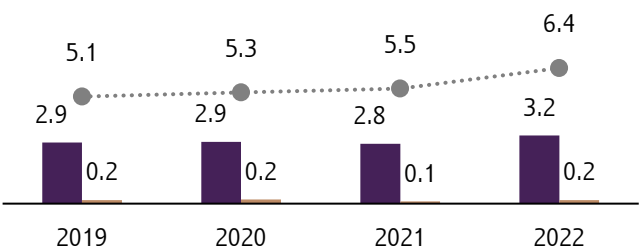
#### พระนครศรีอยุธยา



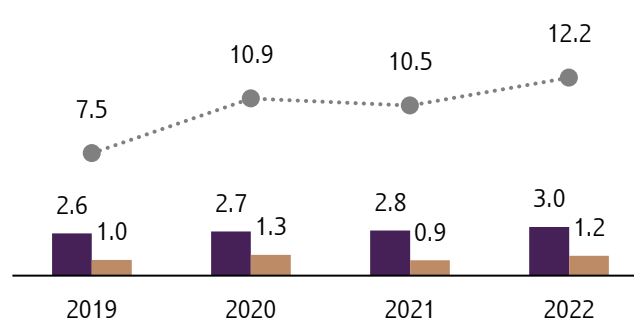
#### พิษณุโลก



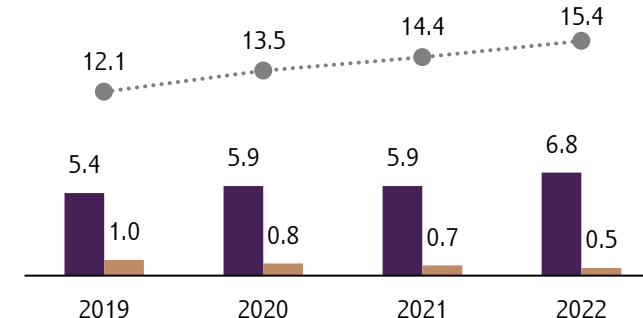
#### อุดรธานี



#### ประจวบคีรีขันธ์



#### สงขลา



หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในจังหวัดหลักปี 2022 กลับมาฟื้นตัวเกือบทุกจังหวัด จากกำลังซื้อที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะจังหวัด ก่อ่งเตี้ยอย่างเชียงใหม่ และชลบุรี ที่ฟื้นตัวได้ดี ขณะที่ระยองเริ่มชะลอตัว หลังจากเป็นจังหวัดเดียวที่ฟื้นตัวได้ในปี 2021 ที่ผ่านมา

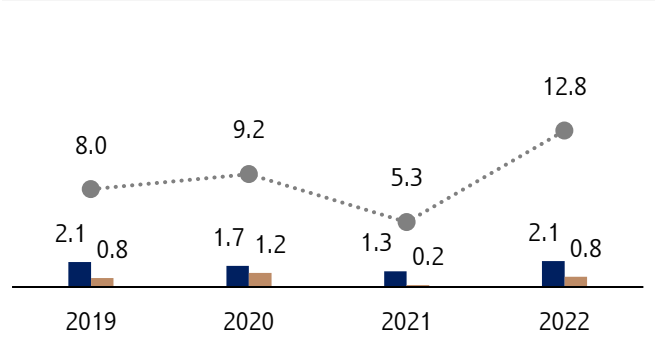
**สถานการณ์ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน 6 จังหวัดหลัก**

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท

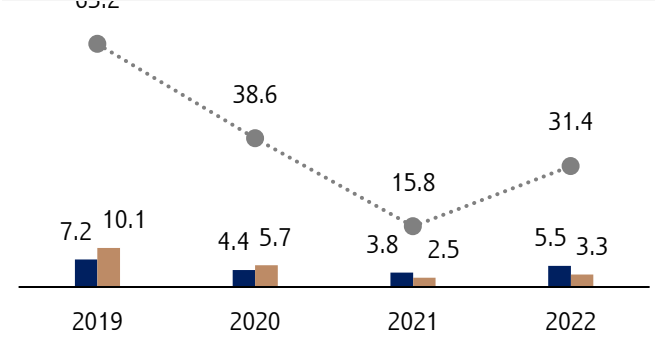
■ จำนวนหน่วย แนวราบ ■ จำนวนหน่วย คอนโด ●●● มูลค่า

2022 %YOY	เชียงใหม่	ชลบุรี	ระยอง	โคราช	ขอนแก่น	ภูเก็ต
หน่วยแนวราบ	+64%	+46%	-36%	+42%	+61%	+96%
หน่วยคอนโด	+419%	+32%	-57%	+314%	n/a	-20%

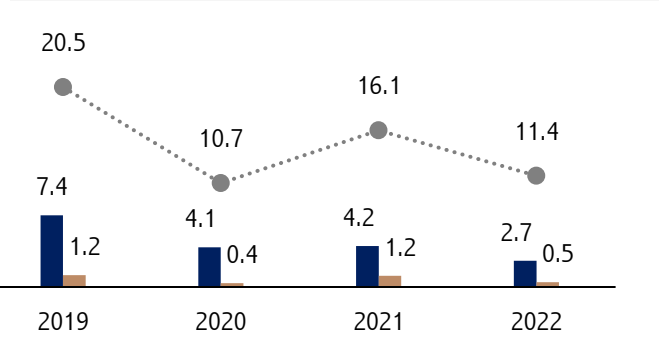
**เชียงใหม่**



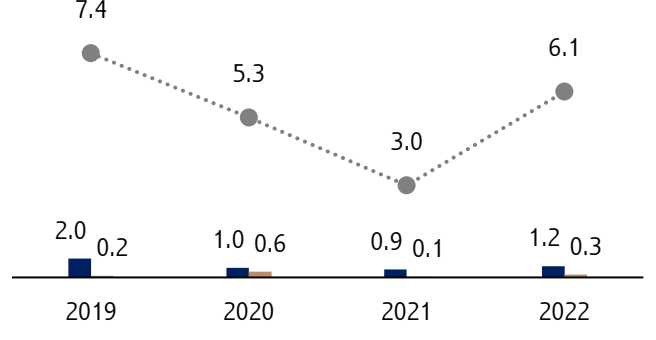
**ชลบุรี**



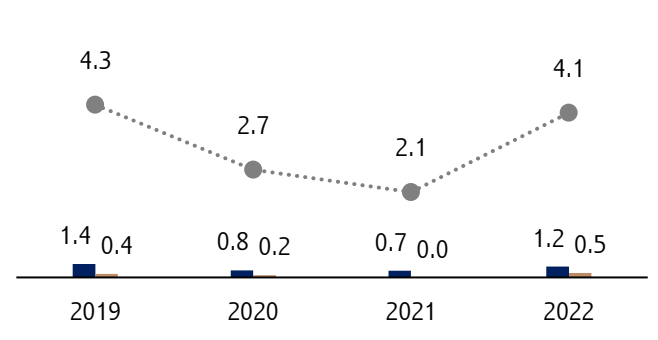
**ระยอง**



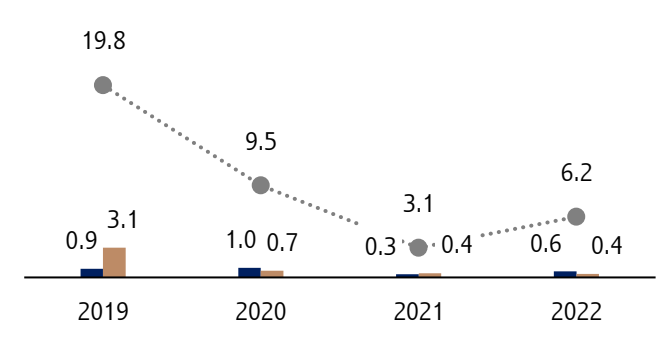
**นครราชสีมา**



**ขอนแก่น**



**ภูเก็ต**



# รายละเอียดแนวโน้ม ตลาดที่อยู่อาศัยใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด



# ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ตามภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่ภาวะเงินเฟ้อ และหนี้ครัวเรือนยังเป็นปัจจัยกดดันสำคัญ ทำให้อัตราการขยายตัวจะลดลงจากปีก่อนหน้า และเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ภาพรวมภาวะตลาด BMR

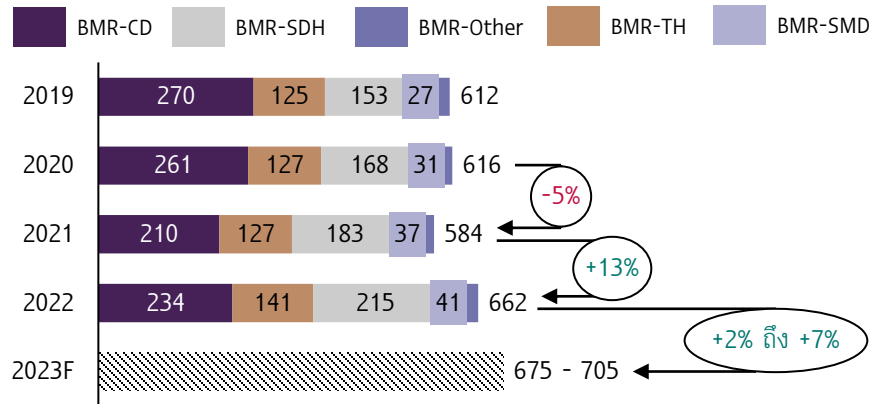
- **ตลาดที่อยู่อาศัยใน BMR ปี 2023** ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นปีที่ตลาดเริ่มกลับมาฟื้นตัว โดยคาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะขยายตัวได้ราว +0% ถึง +5%YOY ส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์จะขยายตัวราว +2% ถึง +7%YOY โดยเป็นการขยายตัวจากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด นอกจากนี้ คาดว่าการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มมือสอง และกลุ่มราคาต่ำโดยเฉพาะคอนโด จะยังได้รับความนิยมต่อเนื่องในช่วงที่กำลังซื้ออยู่ระหว่างการฟื้นตัว ขณะที่กลุ่มราคาปานกลางโดยเฉพาะคอนโดและทาวน์เฮาส์จะฟื้นตัวได้มากขึ้น ส่วนกลุ่มราคาสูงยังคงขยายตัวได้ดีจากความต้องการที่มีอยู่อย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้หน่วยขายได้มีแนวโน้มขยายตัวราว +5% ถึง +10%YOY ส่วนหน่วยเปิดใหม่จะขยายตัวราว +1% ถึง +6%YOY
- **อัตราดูดซับของตลาด BMR ในปี 2023** คาดว่าจะทรงตัว อยู่ที่ราว 31%-32% ใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้า จากเศรษฐกิจและกำลังซื้อทั้งในและต่างประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวมากขึ้น แต่ยังคงติดตามภาวะเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังเป็นปัจจัยกดดันสำคัญ รวมถึงแนวโน้มการขึ้นอัตราดอกเบี้ย

### ประเด็นที่ต้องติดตาม

- **ความเสี่ยง Oversupply ในระยะกลาง** หลังจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมในปีที่ผ่านมาปรับตัวเพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาด จากอุปทานที่เร่งตัวขึ้นมากกว่าอุปสงค์ค่อนข้างมาก จากทั้งกลุ่มแนวราบและคอนโด โดยในกลุ่มคอนโดที่แม้หน่วยขายได้จะเร่งตัวขึ้นมากในปีที่ผ่านมาและมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง แต่ยังคงมีความเสี่ยงในกรณีที่สถานการณ์เงินมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 1-2 ปีข้างหน้าจะทำให้หน่วยเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาดไว้ในระยะต่อไปอีก

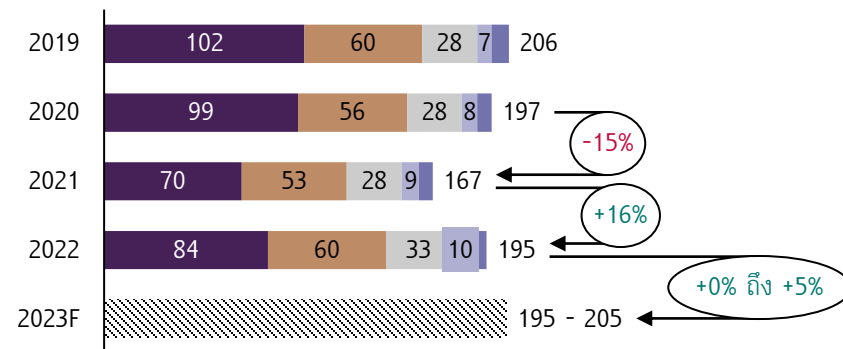
### มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน BMR

หน่วย : พันล้านบาท



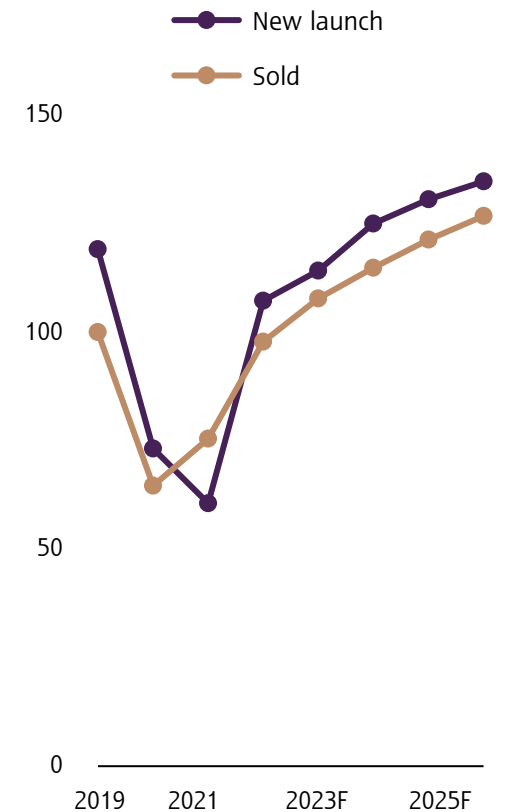
### หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน BMR

หน่วย : พันหน่วย



### หน่วยขายได้และหน่วยเปิดใหม่ใน BMR

หน่วย : พันล้านบาท



# ตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากกลุ่มกำลังซื้อปานกลาง-บน โดยกลุ่มกำลังซื้อระดับปานกลางฟื้นตัวได้มาก ประกอบกับกลุ่มระดับบนที่กำลังซื้อมืออยู่อย่างสม่ำเสมอ

## ภาพรวมภาวะตลาดบ้านเดี่ยว บ้านแฝด

- ตลาดบ้านเดี่ยวปี 2023 ยังขยายตัวได้ดีอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านหน่วยขายได้ และการโอนกรรมสิทธิ์ สะท้อนกำลังซื้อระดับปานกลาง-บนที่ยังขยายตัว อย่างไรก็ตาม อัตรการขยายตัวของตลาดบ้านเดี่ยวปี 2023 มีแนวโน้มลดลงหลังจากเร่งตัวขึ้นมากในปีก่อนหน้า

อุปสงค์ในกลุ่มผู้มีรายได้อ่อนถึงปานกลางก็ยังมีอยู่อย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้ตลาดบ้านเดี่ยวโครงการใหม่ระดับราคาปานกลาง-บนตั้งแต่ราว 7-8 ล้านบาท ไปจนถึง 20-30 ล้านบาทในทำเลกรุงเทพฯ รอบนอก และชานเมือง จะยังขยายตัวได้ดี

ตลาดระดับบนกลุ่ม Luxury-ultra และ Luxury จะได้รับความสนใจจากผู้ประกอบการมากขึ้น จากผลตอบรับที่ดีตลอดช่วงที่ผ่านมา และเป็น Segment ที่ยังสามารถรักษาระดับอัตรการกำไรได้ดีกว่าที่อยู่อาศัยทั่วไป ในภาวะที่ต้นทุนก่อสร้างยังคงอยู่ในระดับสูง

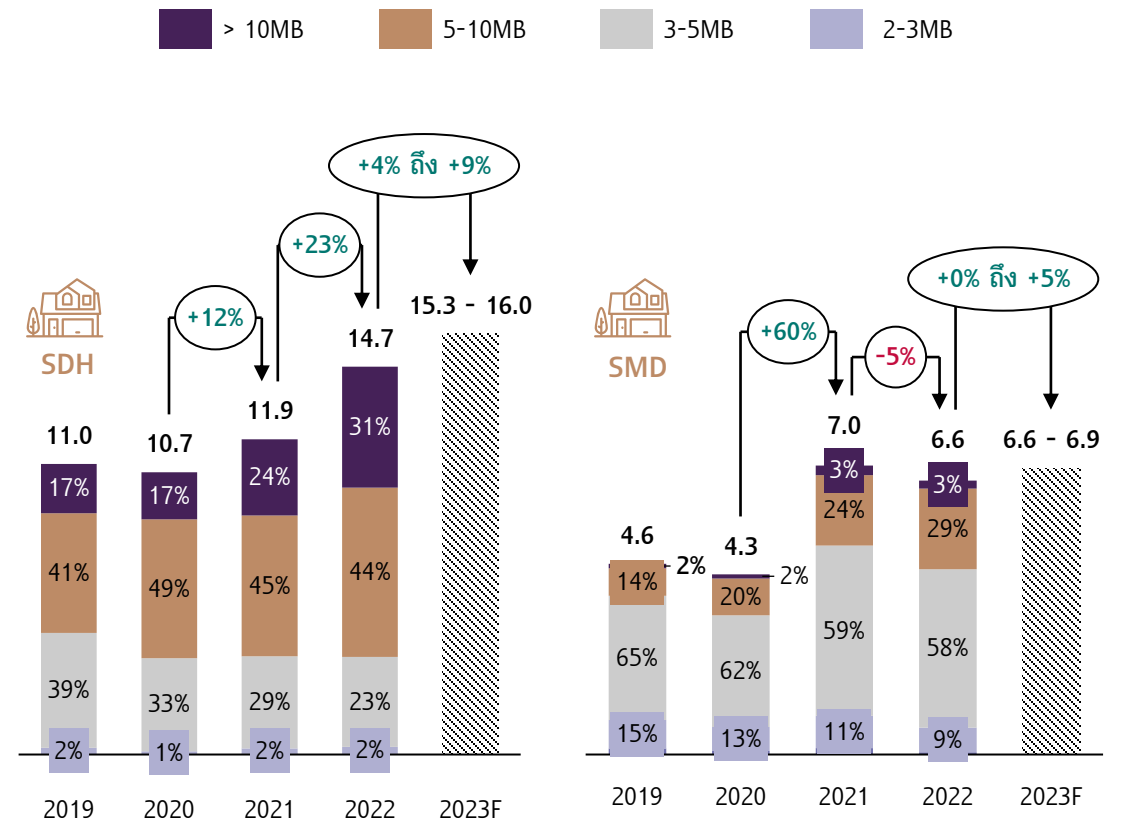
- ตลาดบ้านแฝดปี 2023 ยังเติบโตได้เช่นกัน แต่คาดว่าอัตรการขยายตัวจะต่ำกว่าของกลุ่มบ้านเดี่ยว เนื่องจากกลุ่มบ้านเดี่ยวในระดับราคาปานกลาง 5-10 ล้านบาทที่มีความได้เปรียบด้านพื้นที่บ้าน และพื้นที่ใช้สอยเข้ามาเป็นคู่แข่งมากขึ้น ส่วนบ้านแฝดระดับราคา 2-5 ล้านบาทคาดว่าจะยังคงเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในฐานะอีกตัวเลือกหนึ่งของตลาดที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง-ล่าง ที่มีจุดเด่นด้านพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่าทาวน์เฮาส์ แต่อาจอยู่ในทำเลที่ไกลเมืองมากกว่า

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ต้นทุนราคาที่ดินที่มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นปัจจัยสำคัญต่อการพัฒนาตลาดบ้านเดี่ยวบ้านแฝดในระยะต่อไป ทั้งการปรับขึ้นราคา ขนาดของโครงการที่อาจเล็กลง หรือพื้นที่ส่วนกลางที่อาจลดลง
- หน่วยเหลือขายสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอัตรที่สูงกว่าที่อยู่อาศัยประเภทอื่น แม้จำนวนหน่วยทั้งหมดยังน้อยกว่าประเภทอื่น แต่ต้องเริ่มจับตามากขึ้น

## หน่วยขายได้โครงการ SDH และ SMD ใน BMR

หน่วย : พันหน่วย





# ตลาดทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล กลุ่มมือสองยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องจากปัจจัยด้านราคาที่ต่ำกว่ามือหนึ่ง ส่วนในกลุ่มมือหนึ่งคาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้น ทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามสถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสมในระยะต่อไป

## ภาพรวมภาวะตลาดทาวน์เฮาส์

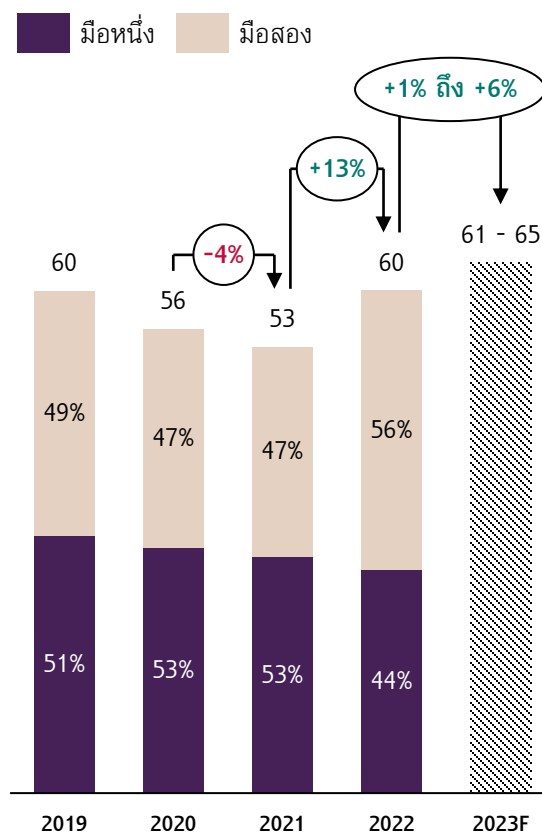
- **ตลาดทาวน์เฮาส์ปี 2023 มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า** โดยคาดว่า การโอนกรรมสิทธิ์จะขยายตัวได้ต่อเนื่องราว +1% ถึง +6%YOY หลังจากปีที่ผ่านมากลับมาฟื้นตัวได้ดี แต่ก็คาดว่า การโอนส่วนใหญ่จะยังมาจากกลุ่มมือสองเป็นหลักต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ ความนิยมคอนโดราคาต่ำที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่กำลังซื้อขยับเปราะบาง สะท้อนว่ากำลังซื้อระดับปานกลาง-ล่างส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับความสะดวก ความประหยัดด้านการเดินทาง และความใกล้เมืองของคอนโดมากกว่าการเลือกซื้อทาวน์เฮาส์ ซึ่งมีข้อได้เปรียบด้านพื้นที่ใช้สอย ขณะที่กลุ่มที่เลือกซื้อทาวน์เฮาส์จำนวนมากก็หันไปเลือกทาวน์เฮาส์มือสองที่มีราคาต่ำกว่ามือหนึ่ง ส่งผลให้หน่วยขายได้ปี 2022 ชะลอตัวลงถึง -7%YOY อย่างไรก็ตาม คาดว่าหน่วยขายได้ปี 2023 จะกลับมาฟื้นตัวได้ราว +0% ถึง +5%YOY ตามภาวะเศรษฐกิจที่จะฟื้นตัวได้มากขึ้น
- **หน่วยเปิดใหม่ปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง** อย่างไรก็ตาม คาดว่าอัตราการขยายตัวจะลดลงจากปี 2022 ค่อนข้างมากมาอยู่ที่ราว +0% ถึง +5%YOY จากในปี 2022 ที่หน่วยเปิดใหม่ขยายตัวได้มากถึง +20%YOY ซึ่งอุปสงค์ที่กลับมาชะลอตัวลง ทำให้การเปิดโครงการใหม่ในปี 2023 จะเพิ่มขึ้นไม่มากนัก โดยเฉพาะกลุ่มราคาปานกลาง-ล่างไม่เกิน 3 ล้านบาทที่มีสัดส่วนกว่าราว 65%-75% ของตลาดทาวน์เฮาส์ทั้งหมด โดยยังต้องติดตามอุปสงค์ของตลาดอย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- **การปรับตัวของผู้ประกอบการในระยะสั้น** ในช่วงที่ตลาดทาวน์เฮาส์ราคาปานกลาง-ล่างยังต้องเผชิญกับการแข่งขันจากคอนโดราคาต่ำอย่างต่อเนื่อง เมื่อปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอยเพียงอย่างเดียวอาจไม่เพียงพออีกต่อไป ผู้ประกอบการอาจต้องคำนึงถึงปัจจัยด้านทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง ความใกล้เมือง และใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก อย่างห้างสรรพสินค้า และโรงพยาบาลมากขึ้น ส่วนพื้นที่ใช้สอยอาจต้องปรับลดเพื่อรักษาระดับราคา โดยอาจเพิ่มของแถมเฟอร์นิเจอร์ และการตกแต่งพร้อมอยู่ รวมถึงเทคโนโลยี เข้ามาทดแทนเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน

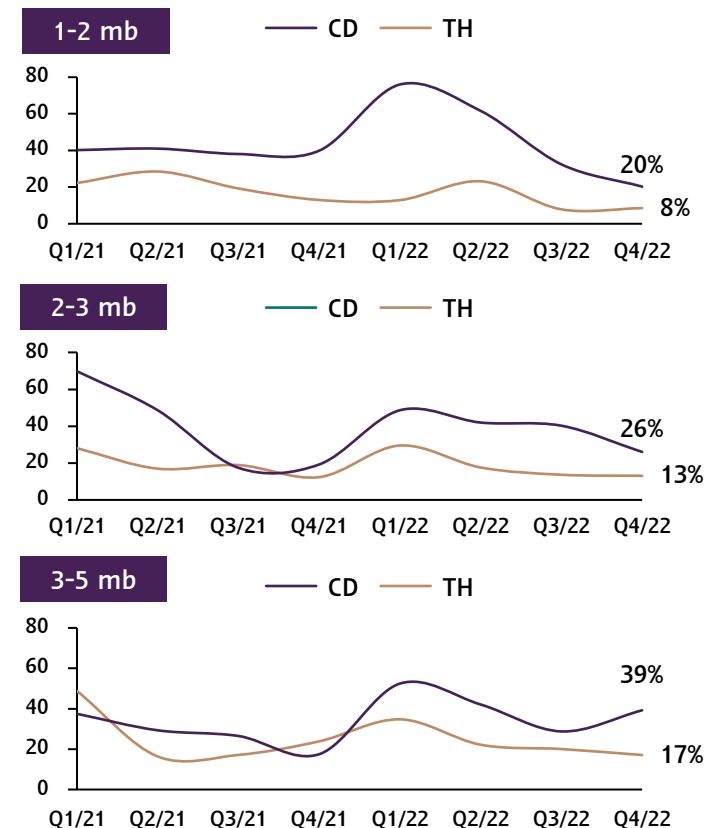
## หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์ ใน BMR แยกประเภทมือหนึ่ง-มือสอง

หน่วย : พันหน่วย



## อัตราการขายได้เดือนแรกของทาวน์เฮาส์เปิดใหม่เปรียบเทียบกับของคอนโดเปิดใหม่ใน BMR

หน่วย : %



# ตลาดคอนโดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง จากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวและกำลังซื้อต่างชาติที่กลับมาเพิ่มขึ้น โดยด้านการโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มกลับมาขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ส่วนในด้านหน่วยขายได้ และหน่วยเปิดใหม่มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่มากกว่า

## ภาพรวมภาวะตลาดคอนโด

- **ตลาดคอนโดปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง** ในอัตรการขยายตัวที่ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยในปี 2022 ตลาดกลับมาฟื้นตัวได้ค่อนข้างมาก ทั้งในด้านการขาย และการโอนจากการขายคอนโดราคาต่ำ โดยเฉพาะระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และการโอนในกลุ่มมือสองที่ฟื้นตัวได้กว่า +48%YOY

ในปี 2023 คาดว่าคอนโดราคาต่ำไม่เกิน 3 ล้านบาทจะยังคงได้รับความนิยมในกลุ่มกำลังซื้อระดับปานกลาง-ล่างอย่างต่อเนื่อง ทั้งมือหนึ่ง และมือสอง ส่วนคอนโดราคาปานกลางตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไปจะฟื้นตัวได้มากขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจ รวมถึงกำลังซื้อต่างชาติที่จะกลับมาเพิ่มขึ้น โดยคาดว่าหน่วยขายได้จะขยายตัวต่อเนื่องราว +10% ถึง +15%YOY

ในปี 2023 คาดว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ และมูลค่าโอนจะขยายตัวต่อเนื่องราว +0% ถึง +5%YOY และ +2% ถึง +7%YOY ตามลำดับ โดยการโอนในกลุ่มมือหนึ่งจะขยายตัวได้มากขึ้นจากการทยอยโอนโครงการที่เริ่มแล้วเสร็จ และโครงการ Ready to move ที่ผู้ประกอบการทยอยปรับราคาโปรโมชั่นระบายนสต็อกที่เหลืออยู่เพื่อปิดโครงการที่ค้างมานาน อย่างไรก็ตาม ทั้งหน่วยโอน และมูลค่าโอนยังอยู่ในระดับต่ำกว่าปี 2019

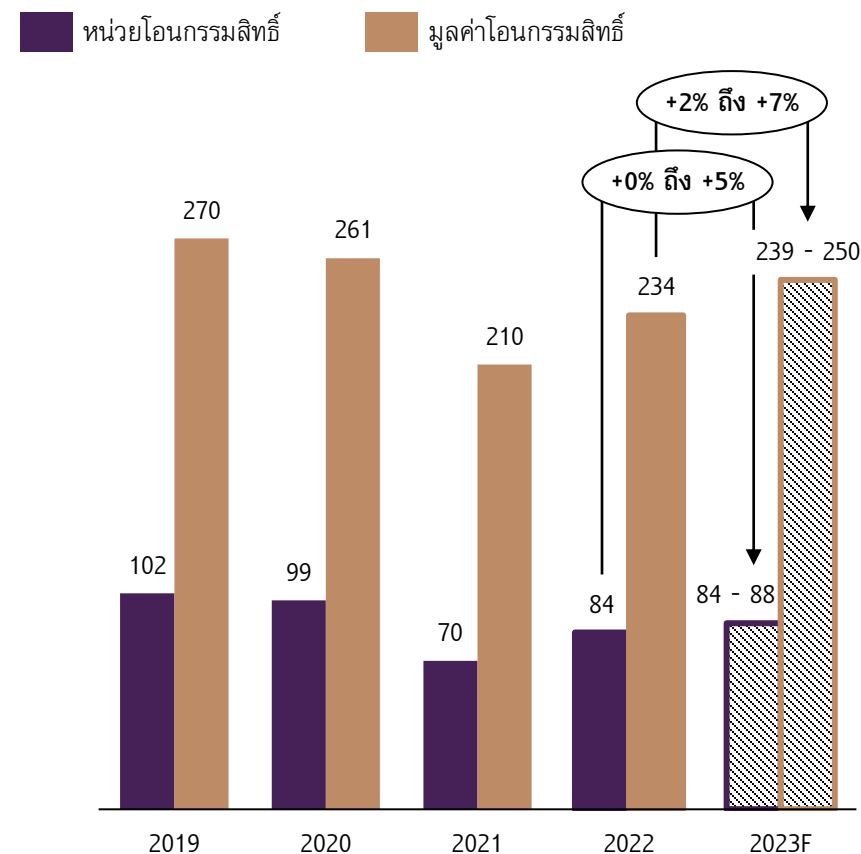
- **หน่วยเปิดใหม่ปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง** ราว +12% ถึง +17%YOY หลังอุปสงค์กลับมาฟื้นตัวดีในปีที่ผ่านมา โดยมาจากคอนโดราคาต่ำเป็นหลัก และในปี 2023 นี้ คาดว่าอุปสงค์กลุ่มคอนโดระดับปานกลางจะฟื้นตัวดีขึ้น และกระตุ้นให้มีการเปิดโครงการในกลุ่มดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น

## ประเด็นที่ต้องติดตาม

- **สถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสมที่เริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นอีกครั้ง** หลังลดลงตลอดช่วง COVID-19 ที่ผ่านมา โดยในปีที่ผ่านมาเริ่มกลับมาเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากการเปิดโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นมากกว่าที่คาด และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องในระยะต่อไป จากอุปทานที่เพิ่มขึ้นมากกว่าอุปสงค์ รวมถึงความเสี่ยงจาก Cancellation rate ของโครงการราคาต่ำที่ขายออกไปเป็นจำนวนมากในช่วงที่ผ่านมา ประกอบกับผลจากการยกเลิกการผ่อนคลาย LTV ก็จะมีส่วนกดดันให้หน่วยเหลือขายสะสมกลับมาเพิ่มขึ้นเช่นกัน

## การโอนกรรมสิทธิ์คอนโด ใน BMR

หน่วย : พันหน่วย, พันล้านบาท



# ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัดยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากกลุ่มแนวราบจากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น ขณะที่ตลาดคอนโดมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น จากกำลังซื้อชาวต่างชาติ และนักลงทุน โดยเฉพาะจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ

**ภาพรวมภาวะตลาดต่างจังหวัด**

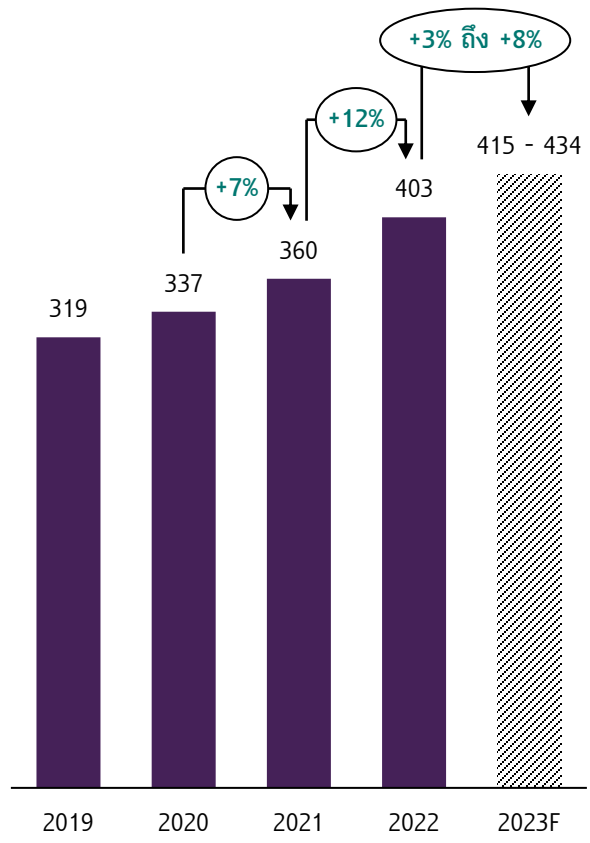
- **ตลาดต่างจังหวัดในปี 2023 ยังขยายตัวต่อเนื่อง** ทั้งในด้านหน่วยโอน และมูลค่าโอน จากกำลังซื้อในประเทศที่ฟื้นตัวได้มากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มแนวราบที่ยังสามารถขยายตัวได้ดีตั้งแต่ช่วง COVID-19 จนถึงปีที่ผ่านมา ส่วนกลุ่มคอนโดคาดว่าจะฟื้นตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า หลังจากชะลอตัวต่อเนื่องในช่วง COVID-19 จากแรงสนับสนุนของกำลังซื้อจากต่างชาติที่เพิ่มขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับมาเพิ่มขึ้น ที่จะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อเพื่อการลงทุน โดยเฉพาะคอนโดในพื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ อย่างไรก็ตาม จำนวนหน่วยเฉลี่ยขายสะสมของตลาดคอนโดในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่ยังไม่ลดลงมากนักในช่วงที่ผ่านมา อาจทำให้การโอนโครงการคอนโดใหม่ในต่างจังหวัดมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- **การเปิดโครงการใหม่จะฟื้นตัวมากขึ้น** หลังกำลังซื้อในประเทศในกลุ่มแนวราบยังมีสัญญาณการฟื้นตัวที่ดี ประกอบกับแนวโน้มการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ จะเพิ่มความมั่นใจให้ผู้ประกอบการกลับไปรุกตลาดต่างจังหวัดมากขึ้นในปี 2023 และมีสัญญาณของการเปิดโครงการใหม่มากขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังของปีที่ผ่านมา เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่

**ประเด็นที่ต้องติดตาม**

- **ตลาดต่างจังหวัดกลับมาน่าสนใจอีกครั้ง และการแข่งขันอาจเข้มข้นมากขึ้นในระยะต่อไป** โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ อย่างภูเก็ต เชียงใหม่ ชลบุรี ที่ทั้งตลาดแนวราบและคอนโดเริ่มกลับมาดึงดูดกำลังซื้อ ทั้ง Real demand และเพื่อการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงตลาดแนวราบในพื้นที่ท่องเที่ยวรองที่มีศักยภาพสูงอย่าง เขาใหญ่-วังน้ำเขียว หรือหัวหิน นอกจากนั้น ยังมีตลาดแนวราบในจังหวัดที่มีประชากรหนาแน่นที่กำลังขยายตัวต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา อาทิ นครราชสีมา ขอนแก่น สงขลา และพิษณุโลก

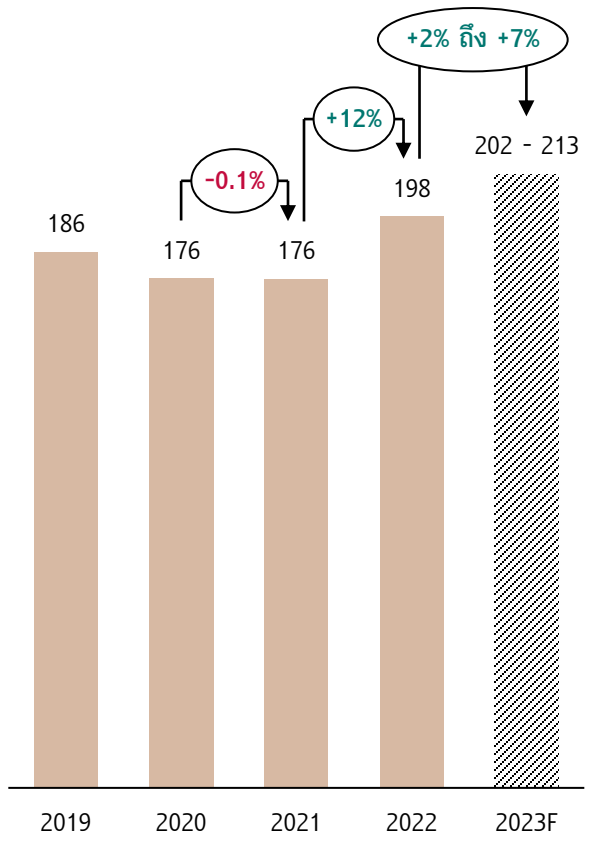
**มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด**

หน่วย : พันล้านบาท



**หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด**

หน่วย : พันหน่วย



# ประเด็นที่ต้องจับตา ในระยะต่อไป



# ประเด็นที่ต้องจับตาในระยะต่อไป



1

การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ยังถูกกดดัน



2

ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระดับสูง



3

สถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสม



4

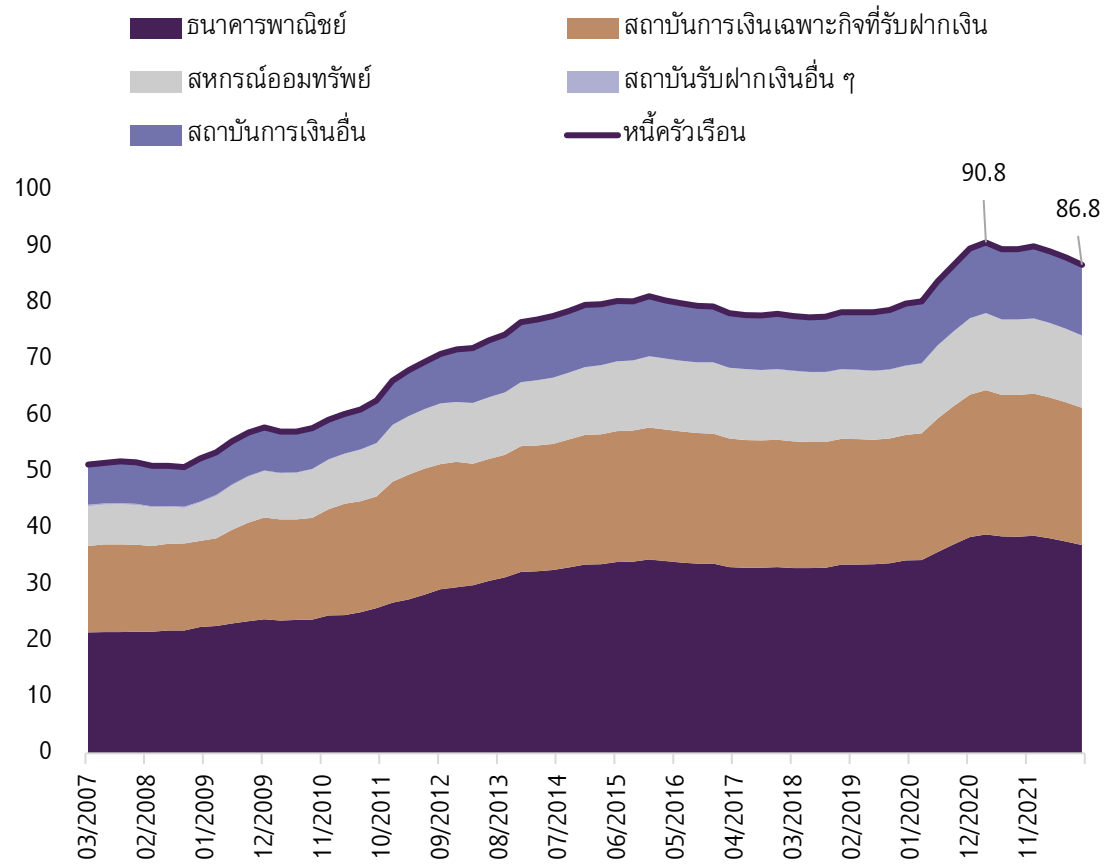
Megatrend และการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ



# สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ททยอยปรับลดลงบ้าง แต่ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยในระยะต่อไป ครัวเรือนที่มีหนี้ในระบบ ยังน่าเป็นห่วงจากแนวโน้มก่อหนี้เพิ่มขึ้น

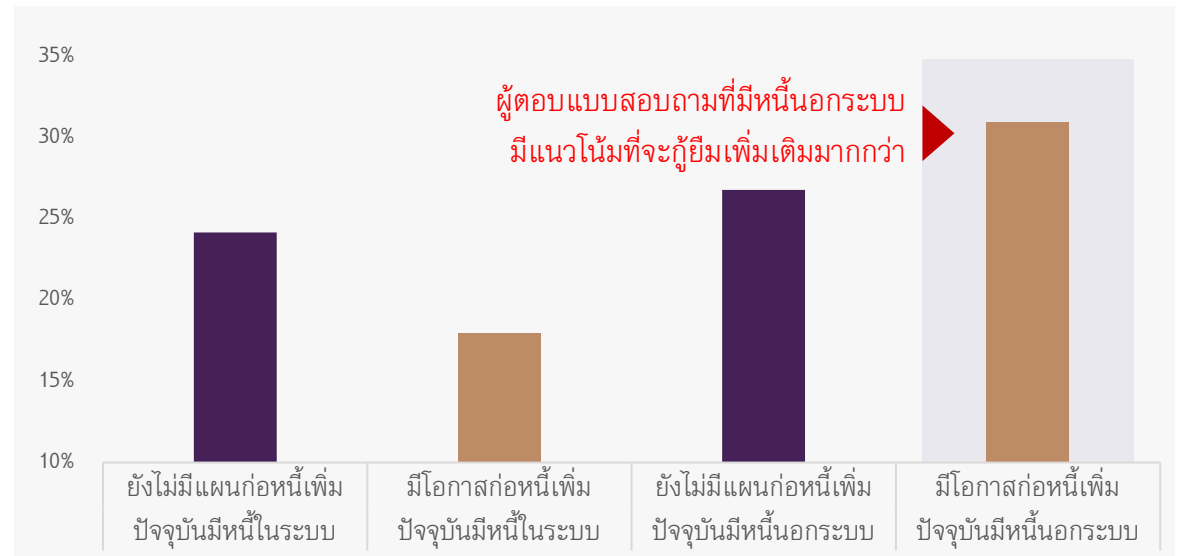
## สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ททยอยปรับลดลง แต่ยังคงอยู่ในระดับสูง

หน่วย : %GDP



## สัดส่วนผู้ตอบแบบสอบถามที่จะก่อหนี้เพิ่มใน 6 เดือนข้างหน้า (แบ่งตามแหล่งเงินกู้ในปัจจุบัน)

หน่วย : %

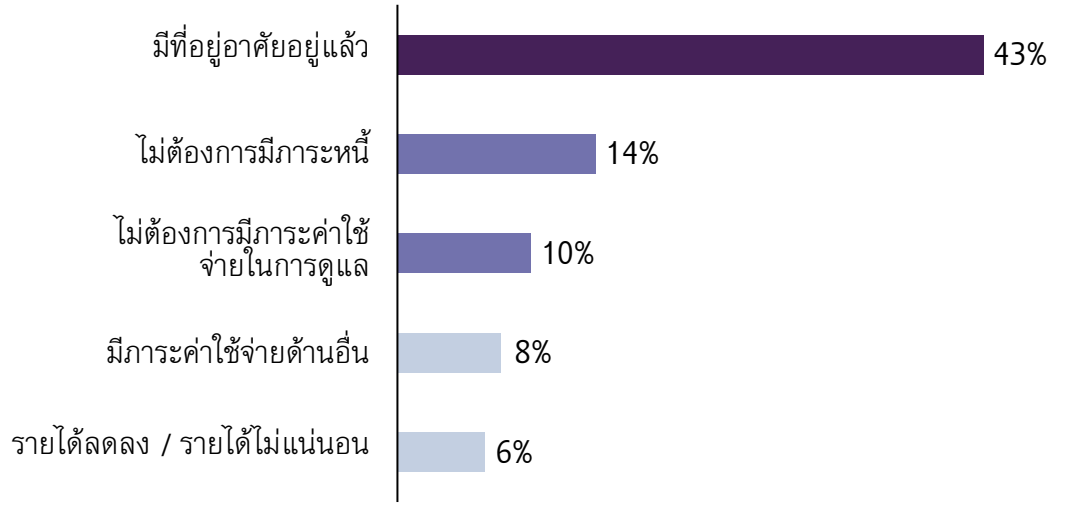


- หากรายได้เพิ่มขึ้น โอกาสก่อหนี้ในระบบจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ส่วนหนึ่งเพราะรายได้เป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญของการเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบ
- กลุ่มคนที่มีหนี้ในระบบมีโอกาสก่อหนี้เพิ่มภายใน 6 เดือนข้างหน้า มากกว่ากลุ่มที่มีแค่หนี้ในระบบอย่างมีนัยสำคัญ

# สาเหตุของผู้ที่ยังไม่มีแผนซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากการมีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว ส่วนใหญ่ยังมาจากการยังไม่พร้อมรับภาระหนี้เพิ่ม รวมถึงยังมีความกังวลด้านภาระค่าใช้จ่าย และรายได้ที่ไม่แน่นอน

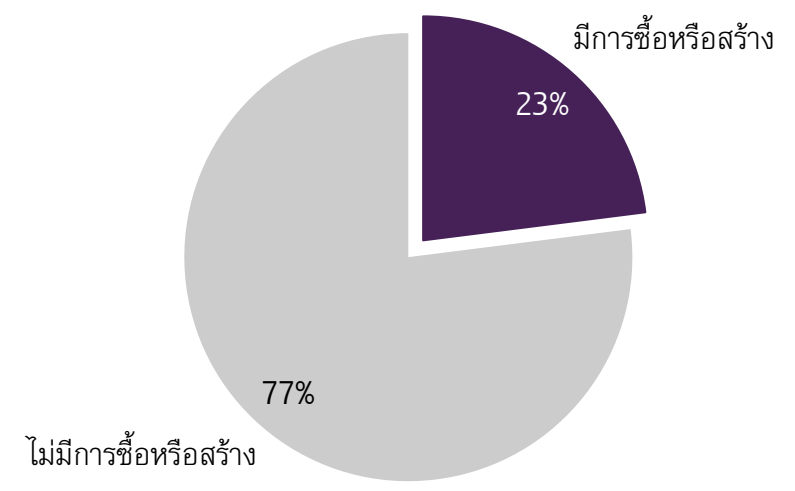
SCB EIC Residential real estate survey : สาเหตุที่ท่านยังไม่มีแผนซื้อที่อยู่อาศัย

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



SCB EIC Residential real estate survey : ท่านมีการซื้อหรือสร้างที่อยู่อาศัยในปี 2020-2022 หรือไม่

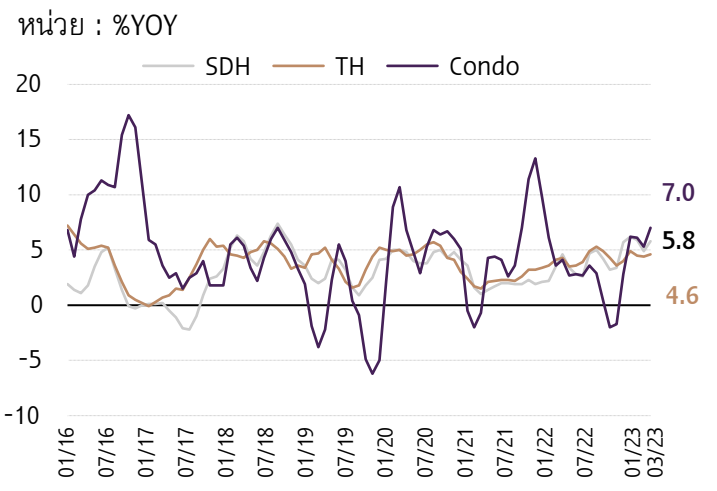
หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



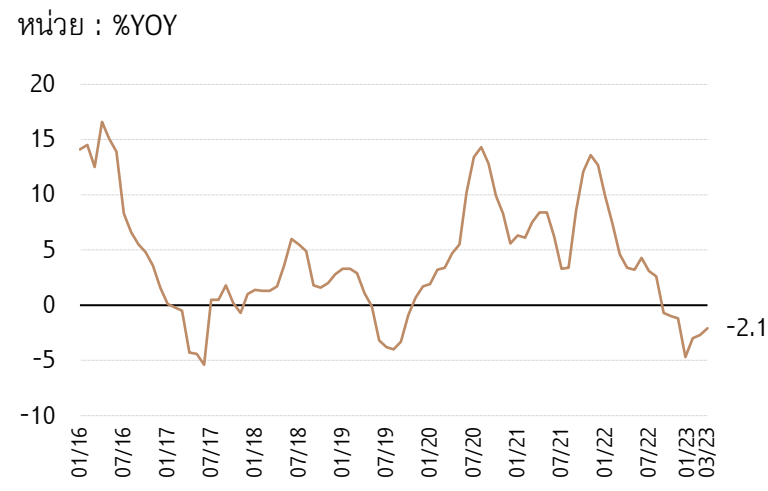
- สาเหตุของผู้ที่ยังไม่มีแผนซื้อที่อยู่อาศัย นอกจากการมีที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว รองลงมาส่วนใหญ่ยังมาจากการยังไม่พร้อมรับภาระหนี้เพิ่ม รวมถึงยังมีความกังวลด้านภาระค่าใช้จ่าย และรายได้ที่ไม่แน่นอน
- โดยกลุ่มที่มีที่อยู่อาศัยอยู่แล้วส่วนใหญ่กว่า 3 ใน 4 ของผู้ตอบแบบสอบถาม เป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยปัจจุบันมาตั้งแต่ช่วงก่อนปี 2020 ที่ COVID-19 แพร่ระบาดรุนแรง

# ปี 2023 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวดีขึ้นท่ามกลางแรงกดดันด้านเงินเฟ้อ ประกอบกับต้นทุนการพัฒนาที่ยังอยู่ในระดับสูง เช่นเดียวกับดัชนีราคาที่ดินที่คาดว่าจะยังอยู่ในช่วงขาขึ้น

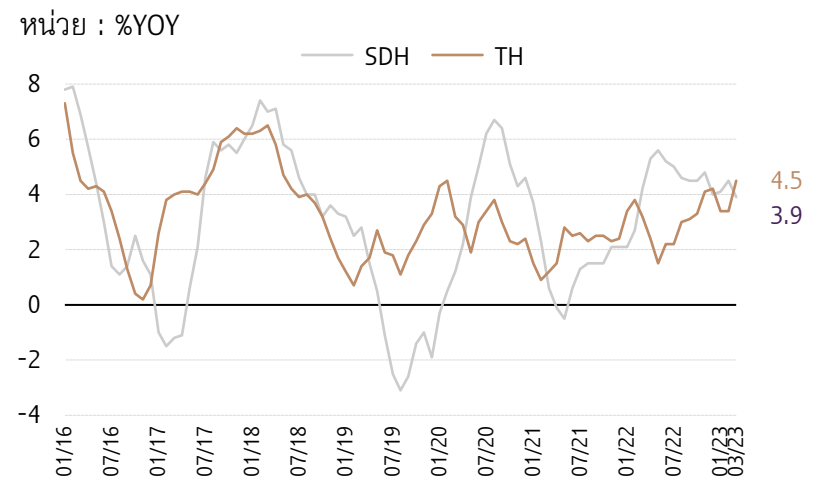
## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



## ดัชนีราคาที่ดินในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในภูมิภาค (ไม่รวมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล)



%YOY	2016-2019	2021	2022
บ้านเดี่ยว	2.6%	1.8%	4.1%
ทาวน์เฮาส์	3.7%	2.5%	4.3%
คอนโด	4.5%	5.2%	2.3%
ที่ดิน	2.9%	8.1%	2.4%

**กรุงเทพฯ-ปริมณฑล**  
**2022 :** ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยทุกประเภท และดัชนีราคาที่ดิน ขยายตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า โดยของกลุ่มแนวราบขยายตัวในอัตราที่มากกว่ากลุ่มคอนโด ส่วนกลุ่มคอนโดเริ่มมีสัญญาณการปรับขึ้นราคามากขึ้นในช่วงปลายปี ขณะที่ราคาที่ดินมีการชะลอตัวลงในช่วงปลายปีหลังจากปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงในช่วงครึ่งแรกของปี  
**2023 :** ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวดีขึ้นท่ามกลางแรงกดดันด้านเงินเฟ้อ ประกอบกับต้นทุนการพัฒนาที่ยังอยู่ในระดับสูง เช่นเดียวกับดัชนีราคาที่ดินที่คาดว่าจะยังอยู่ในช่วงขาขึ้น

- **แนวราบ :** คาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องในอัตราที่ต่ำกว่าปีก่อนหน้าเล็กน้อย ส่วนหนึ่งจากต้นทุนราคาที่ดิน และการเปิดโครงการราคาปานกลาง-บนที่เพิ่มขึ้น สะท้อนแนวโน้มการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง
- **คอนโด :** คาดว่าขยายตัวในอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า หลังเริ่มส่งสัญญาณการปรับขึ้นราคามาตั้งแต่ช่วงปลายปีที่ผ่านมา หลังตลาดเริ่มกลับมาได้รับความสนใจมากขึ้น ส่งผลให้คอนโดระดับราคาปานกลางขึ้นไปมีแนวโน้มกลับมาเปิดมากขึ้นในปี นี้ ประกอบกับการปรับขึ้นราคาได้อย่างจำกัดในช่วงที่ผ่านมา
- **ที่ดิน :** คาดว่าดัชนีราคาที่ดินปี 2023 จะกลับมาขยายตัวได้หลังจากผ่านช่วงที่เหลือของปี แต่อาจขยายตัวในอัตราที่ใกล้เคียงหรือน้อยกว่าปีก่อนหน้า

%YOY	2016-2019	2021	2022
บ้านเดี่ยว	2.8%	1.4%	4.4%
ทาวน์เฮาส์	3.5%	2.1%	3.0%

**ต่างจังหวัด**

- **2022 :** ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์ขยายตัวได้ดีเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า สอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดแนวราบในต่างจังหวัดที่ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง
- **2023 :** ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ในทิศทางเดียวกับตลาดกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จากกำลังซื้อในต่างจังหวัดที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง

หมายเหตุ : ธนาคารแห่งประเทศไทยมีการปรับปรุงคุณภาพดัชนีราคาที่อยู่อาศัย เพื่อให้สามารถสะท้อนการเปลี่ยนแปลงของราคาที่เกิดจากปัจจัยอื่นที่ไม่ใช่คุณลักษณะของที่อยู่อาศัย อาทิ การเก็งกำไร ความต้องการที่แท้จริง มาตรการภาครัฐ ที่กระทบต่อราคาและการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อขจัดผลของการเปลี่ยนแปลงราคาที่เกิดจากปัจจัยลักษณะที่อยู่อาศัย โดยข้อมูลที่แสดงเป็นข้อมูลชุดใหม่ที่มีการปรับปรุงข้อมูลย้อนหลังเรียบร้อยแล้ว  
 ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย และ REIC

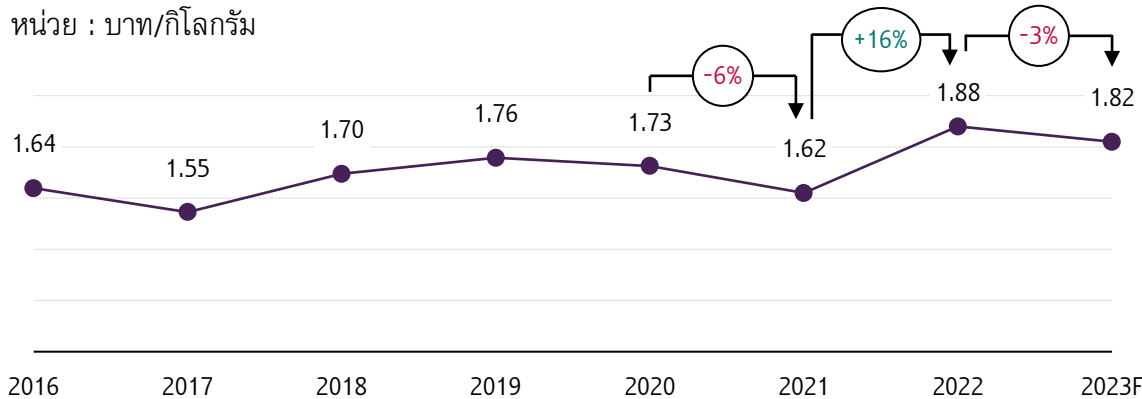


# ปี 2023 ราคาวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ ยังอยู่ในระดับสูง และมีความผันผวน ซึ่งจะมีการพลิกกระทันหัน บางส่วนไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยต่อไป

- ราคาเหล็กทรงยาวไทยปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวลดลง ไปตามราคาเหล็กจีน แต่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าราคาในช่วงปี 2016-2020 หลังราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นมากตั้งแต่ปี 2021 เป็นต้นมา
- ราคาปูนซีเมนต์พอร์ตแลนด์ไทยปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวลดลงเล็กน้อย และยังคงอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกัน โดยยังต้องติดตามสถานการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อราคาถ่านหินในระยะต่อไป
- ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างปี 2022 ขยายตัว 6%YOY โดยยังต้องติดตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างผันผวน อาทิ ปัญหาภูมิรัฐศาสตร์โลก สภาพอากาศโลกที่แปรปรวน ที่จะส่งผลกระทบต่อราคาพลังงาน การปรับขึ้นค่าไฟในไทย และการเปิดประเทศของจีน ที่จะส่งผลกระทบต่อราคาเหล็กจีนและเหล็กไทย
- ปี 2023 คาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มพลิกกระทันหันที่ยังอยู่ในระดับสูงไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น แต่ยังไม่สามารถพลิกกระทันหันไปยังผู้ซื้อได้ทั้งหมด จากการฟื้นตัวของกำลังซื้อที่เป็นไปอย่างจำกัด และการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังเข้มข้น

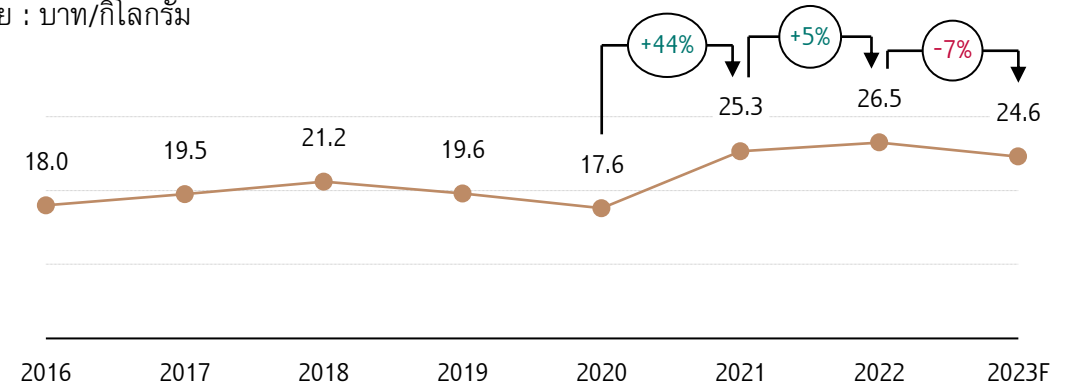
## ราคาเฉลี่ยปูนซีเมนต์พอร์ตแลนด์ของไทย

หน่วย : บาท/กิโลกรัม



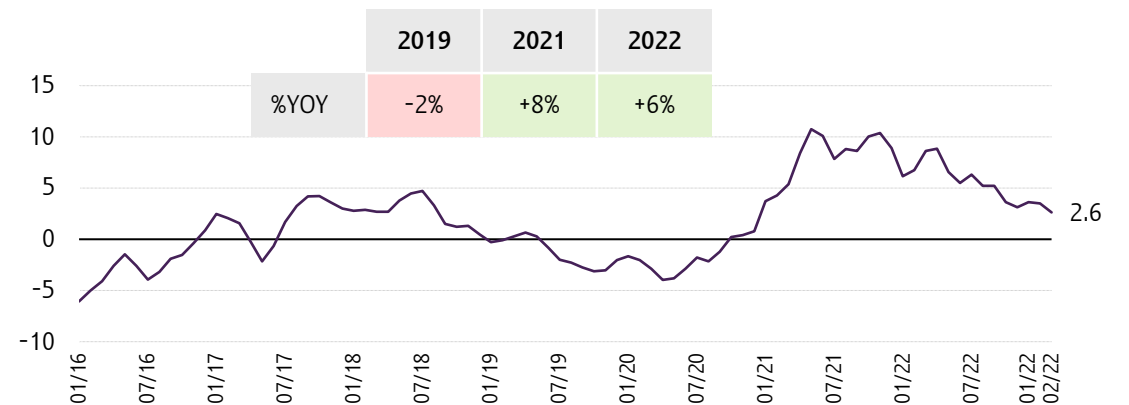
## ราคาเหล็กทรงยาว

หน่วย : บาท/กิโลกรัม

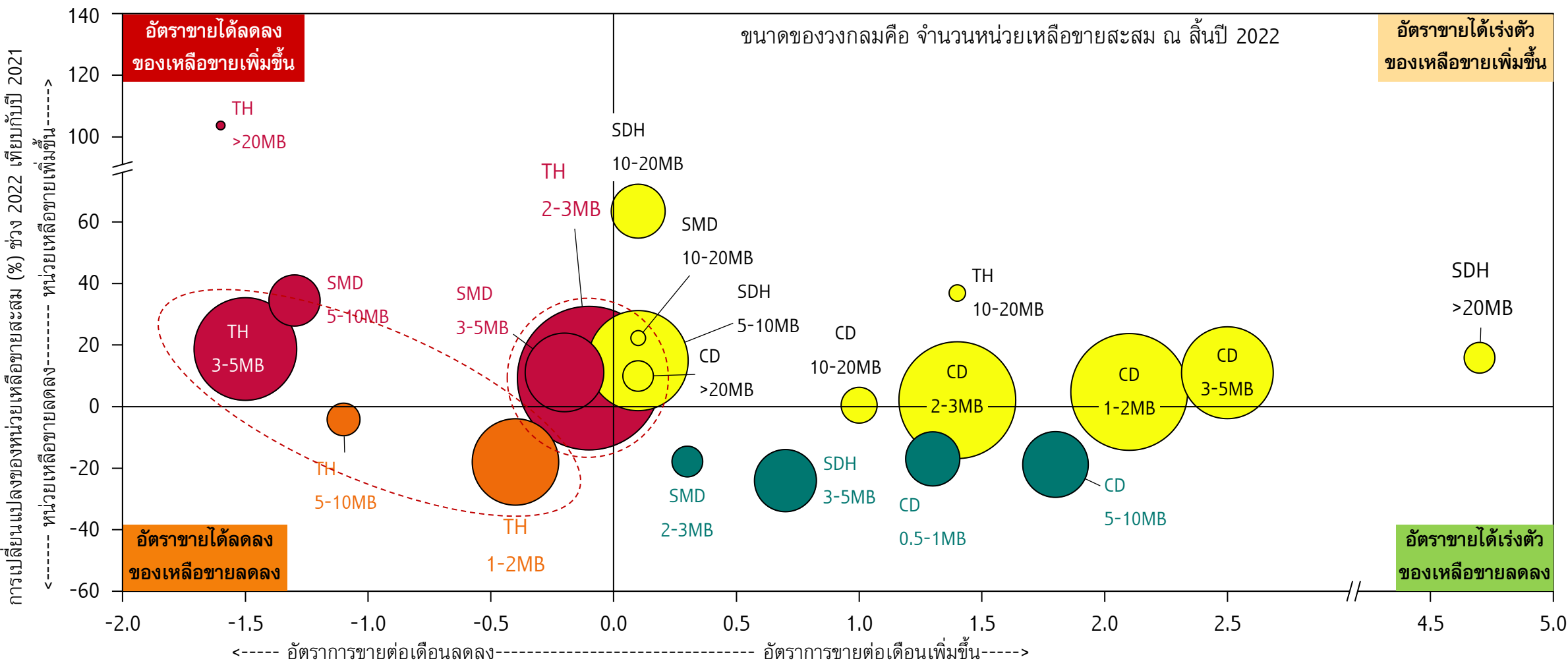


## ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : %YOY



สถานการณ์หน่วยเหลือขายสะสมทาวน์เฮาส์และบ้านแฟลตส่วนใหญ่ยังคงต้องติดตามอย่างใกล้ชิดจากอัตราการขายที่ลดลง ขณะที่ของคอนโดราคา 1-3 ล้านบาทและบ้านเดี่ยวราคา 5-20 ล้านบาท ต้องจับตาอัตราการขยายตัวของหน่วยเหลือขายสะสมมากขึ้นในระยะต่อไป หากอัตราการขายได้ขยายตัวต่ำกว่าการเปิดใหม่



# Megatrend ต่าง ๆ เช่น การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ที่ส่งผลให้ความต้องการ และพฤติกรรมของผู้อยู่อาศัยเปลี่ยนแปลงไป



## Aging society

- รูปแบบที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย
- สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเสริม เช่น ผู้ดูแล บริการด้านการแพทย์แบบประจำและฉุกเฉิน กิจกรรมส่งเสริมสุขภาพกายและใจ
- ทางเลือกในการถือครองกรรมสิทธิ์ เช่น เป็นเจ้าของ สิทธิ์อยู่อาศัยระยะยาว หรือตลอดชีวิต



## Pet humanization

- รูปแบบที่อยู่อาศัย และสภาพแวดล้อมที่เอื้อต่อการเลี้ยงสัตว์
- การนำ Proptech มาอำนวยความสะดวก เช่น ระบบแสงสว่าง อุณหภูมิอัตโนมัติที่เหมาะสมต่อสัตว์เลี้ยง การตั้งเวลาให้อาหาร ระบบเตือนภัย



## Hybrid workplace

- การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยที่เหมาะสม
- พื้นที่ส่วนกลางที่เอื้อต่อการทำงาน เช่น ห้องประชุม Co-working space
- ปัจจัยด้านความสะดวกในการเดินทางก็ยังคงมีความสำคัญ เมื่อต้องเดินทางไปยังออฟฟิศ



## ESG

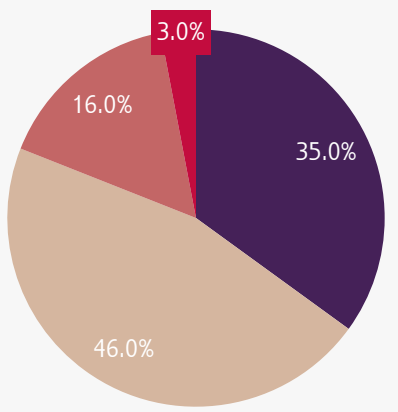
- รูปแบบที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงาน และรองรับภัยพิบัติต่าง ๆ เช่น น้ำท่วม พายุ อากาศร้อน
- ขั้นตอนการก่อสร้างที่ลดมลภาวะ ลดการใช้ทรัพยากร และใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- โครงการที่อยู่อาศัยไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ และมีความปลอดภัยในการก่อสร้าง

เทรนด์ ESG เป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น ทั้งในแง่ของที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และภาพลักษณ์การให้ความสำคัญกับสิ่งแวดล้อมของผู้ประกอบการ ขณะที่เทรนด์ Pet humanization อาจยังเป็นกลุ่มเฉพาะแต่มีแนวโน้มเติบโตมากขึ้นในระยะต่อไป

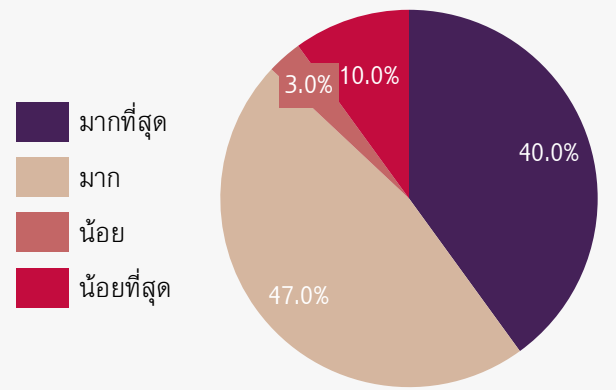
SCB EIC Residential real estate survey : ลักษณะของโครงการที่อยู่อาศัยดังต่อไปนี้มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อของท่านมากน้อยเพียงใด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม

โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีการติดตั้ง Solar roof, EV charger

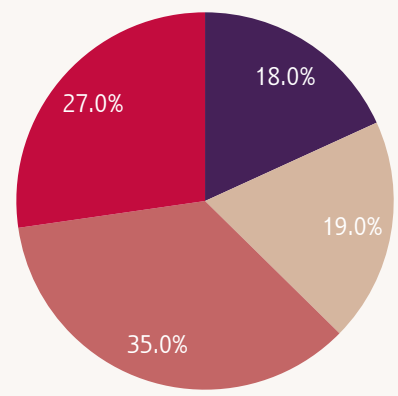


โครงการที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการที่ให้ความสำคัญกับเทรนด์ ESG เช่น ลดการก่อให้เกิดผลกระทบจากการก่อสร้างและการอยู่อาศัย ต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชน

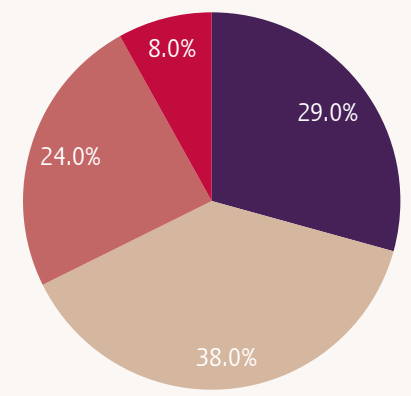


เทรนด์ ESG มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อโครงการที่อยู่อาศัยในปัจจุบันค่อนข้างมาก และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต นอกจากนี้ อุปกรณ์ที่ช่วยบริหารจัดการให้ประหยัดพลังงานในที่อยู่อาศัย จะกลายเป็นอุปกรณ์พื้นฐานภายในบ้านในระยะต่อไป

โครงการคอนโดที่เอื้อต่อการเลี้ยงสัตว์ (Pet friendly)



โครงการคอนโดที่เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Mixed-use (มีพื้นที่ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน หรือโรงแรมรวมอยู่ในโครงการ)

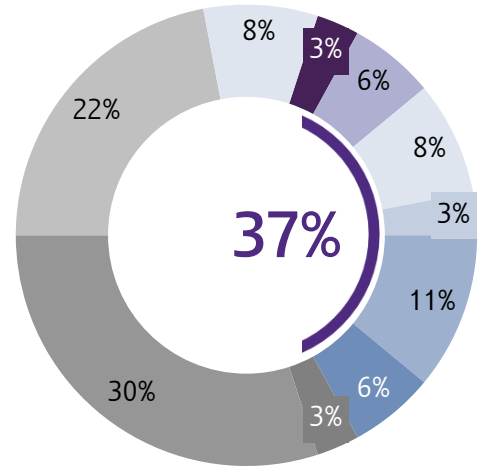


- ผู้ตอบสัดส่วน 1 ใน 3 ให้ความสำคัญกับโครงการคอนโดที่เอื้อต่อการเลี้ยงสัตว์ และมีแนวโน้มเติบโตมากขึ้นตามเทรนด์ความนิยมเลี้ยงสัตว์ของผู้บริโภค
- ผู้ตอบสัดส่วน 2 ใน 3 ให้ความสำคัญกับรูปแบบ Condo mixed-use สะท้อนแนวโน้มการได้รับการตอบรับที่ดีของโครงการประเภทนี้

# ภาคอาคารและการก่อสร้างมีส่วนการปล่อย CO<sub>2</sub> อยู่ที่ 37% ของการปล่อย CO<sub>2</sub> โดยรวม และมีสัดส่วนการใช้พลังงานอยู่ที่ 34-35% ของการใช้พลังงานโดยรวม

## สัดส่วนการปล่อย CO<sub>2</sub> ของภาคอาคารและการก่อสร้างปี 2021 โดยรวมทั่วโลก

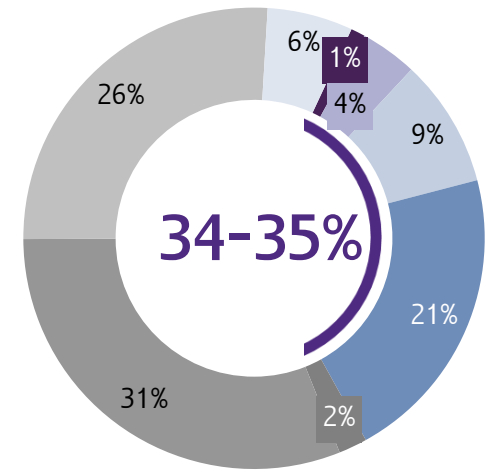
หน่วย : %



- กระจก และอิฐสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- คอนกรีต อะลูมิเนียม และเหล็กสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- อาคารที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย (ทางอ้อม)
- อาคารที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย (ทางตรง)
- อาคารที่อยู่อาศัย (ทางอ้อม)
- อาคารที่อยู่อาศัย (ทางตรง)
- ภาคอาคารและการก่อสร้างอื่น ๆ เช่น โครงสร้างพื้นฐาน
- อุตสาหกรรมอื่น ๆ
- ขนส่ง
- อื่น ๆ

## ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : %YOY



- กระจก และอิฐสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- คอนกรีต อะลูมิเนียม และเหล็กสำหรับการก่อสร้างอาคาร
- อาคารที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย
- อาคารที่อยู่อาศัย
- ภาคอาคารและการก่อสร้างอื่น ๆ เช่น โครงสร้างพื้นฐาน
- อุตสาหกรรมอื่น ๆ
- ขนส่ง
- อื่น ๆ

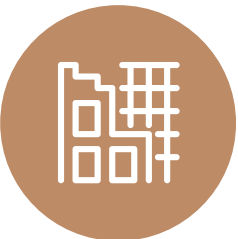
# ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยได้รับแรงกดดันจากเทรนด์ ESG ทั้งในด้านอุปสงค์ ด้านอุปทาน รวมถึงด้านที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน และกฎระเบียบข้อบังคับ ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องปรับกลยุทธ์ในระยะต่อไป

## แรงกดดันจากเทรนด์ ESG และการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ ในภาคอสังหาริมทรัพย์กลุ่มที่อยู่อาศัย



### แรงกดดันจากด้านอุปสงค์

- ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบันคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมมากขึ้น โดยเฉพาะในด้านเทคโนโลยี / อุปกรณ์ที่ช่วยควบคุมอุปกรณ์ไฟฟ้า รวมถึงอุปกรณ์ช่วยบริหารจัดการพลังงานในที่อยู่อาศัย เช่น แผงโซลาร์, อุปกรณ์ควบคุมไฟฟ้าและจัดการพลังงาน และ EV charger
- ในระยะต่อไปผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายขอบเขตการพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมเพิ่มมากขึ้น ตามเทรนด์ ESG เช่น ระบบการจัดการพลังงานหรือมลภาวะของที่อยู่อาศัย และพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ



### แรงกดดันจากด้านอุปทาน

- ขั้นตอนการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยเป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมค่อนข้างมาก สะท้อนได้จากปัญหาฝุ่น PM 2.5 การปล่อย CO<sub>2</sub> ในอัตราที่สูง รวมถึงการสร้างมลภาวะในด้านอื่น เช่น มลภาวะทางเสียง มลภาวะจากขยะ ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องจัดการปัญหาที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น
- ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากโครงการที่อยู่อาศัยต่อสังคมหรือชุมชนโดยรอบจะได้รับความสำคัญมากขึ้น และมีผลต่อภาพลักษณ์แบรนด์ที่อยู่อาศัย



### แรงกดดันจากด้านสถาบันการเงิน และกฎระเบียบข้อบังคับ

- สถาบันการเงินมีการปรับตัวรับเทรนด์ ESG และมีแนวโน้มนำเกณฑ์ด้านสิ่งแวดล้อมมาประกอบการพิจารณาสินเชื่อมากขึ้นในระยะต่อไป โดยมีแนวโน้มส่งเสริมโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ในเกณฑ์เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น
- กฎระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม เช่น พังเมือง การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นแรงกดดันต่อผู้ประกอบการ

การบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม และใส่ใจต่อสังคมจะเป็นภาพลักษณ์สำคัญที่จะมีส่วนช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขันในระยะต่อไป

### แนวทางการปรับกลยุทธ์ตอบโจทย์เทรนด์ ESG ของผู้ประกอบการ

- นำเทคโนโลยีการก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมาใช้ให้เป็นมาตรฐานใหม่ เช่น Precast, Prefabrication และ Modular
- เลือกใช้อุปกรณ์ และเครื่องจักรก่อสร้างที่ลดการก่อมลภาวะ รวมถึงบริหารจัดการของเหลือ และขยะจากงานก่อสร้าง
- พัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามเกณฑ์ที่กำหนด เพิ่มการติดตั้งอุปกรณ์หรือเทคโนโลยี ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และประหยัดพลังงาน รวมถึงคำนึงถึงพื้นที่สีเขียวในโครงการ
- ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด และให้สอดคล้องกับเป้าหมายการลดการปล่อย CO<sub>2</sub> หรือ Net zero ของอุตสาหกรรม และของประเทศ

# นัยต่อธุรกิจ

## การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ



01

เจาะกลุ่มกำลังซื้อแต่ละระดับด้วยประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมและตรงกับความต้องการ

02

บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพพร้อมกับใส่ใจประเด็นด้าน ESG

# นัยต่อธุรกิจ

## การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ



### 01 เจาะกลุ่มกำลังซื้อแต่ละระดับด้วยประเภทที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม และตรงกับความต้องการ

- **ตลาดระดับปานกลาง-ล่าง :** กำลังซื้อในกลุ่มระดับปานกลาง-ล่างเริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้น และยังมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำ ซึ่งในปัจจุบันผู้ซื้อมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความสะดวกของทำเลที่สามารถเดินทางได้สะดวก ใกล้เมือง ใกล้ที่ทำงาน/ที่เรียน รวมถึงห้างสรรพสินค้า ร้านอาหารต่าง ๆ มากกว่าปัจจัยด้านพื้นที่ใช้สอย ทำให้ยังเป็นโอกาสของตลาดคอนโดราคาต่ำที่คาดว่าจะยังได้รับความนิยมต่อเนื่อง ประกอบกับปัจจัยด้านการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดใหม่ ที่จะไปโอนจริงในช่วง 1-2 ปีหลังจาก Pre sale ทำให้ผู้ซื้อยังมีเวลาเตรียมตัวด้านการเงิน
- **ตลาดระดับปานกลาง-บน :** กำลังซื้อของกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง เริ่มฟื้นตัวได้มากขึ้นเช่นกัน โดยคาดว่าจะมีสัดส่วนของกำลังซื้อเพื่อการลงทุนมากกว่ากลุ่มแรก ประกอบกับในช่วง COVID-19 ที่ผ่านมามีการเปิดโครงการในระดับราคาคงที่ออกมาค่อนข้างน้อย โดยเฉพาะในกลุ่มคอนโด ดังนั้น ตลาดที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง ทั้งคอนโดและแนวราบ จึงมีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ดีและได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้ซื้อ (คอนโดราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท / บ้านเดี่ยวบ้านแฝดราคาไม่เกิน 25 ล้านบาท) โดยเฉพาะโครงการใหม่ที่อยู่ในทำเลศักยภาพ จะสามารถดึงดูดได้ทั้ง Real demand และ Speculative demand
- **ตลาดระดับบน / Luxury / Ultra luxury :** กำลังซื้อของกลุ่มผู้มีความมั่งคั่งสูง ซึ่งได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจในช่วงที่ผ่านมาค่อนข้างน้อย ยังคงแข็งแกร่งและมีความสม่ำเสมอ โดยเฉพาะในกลุ่มแนวราบอย่างบ้านเดี่ยว โดยบ้านเดี่ยวราคาสูง (ประมาณตั้งแต่ 25 ล้านบาทขึ้นไป) ได้รับผลตอบรับที่ดีอย่างต่อเนื่อง โดยแม้จำนวนหน่วยขายได้จะไม่ไต่มาเหมือนระดับราคาอื่น แต่มูลค่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากความนิยมในกลุ่ม Luxury และ Ultra-luxury ทำให้ผู้ประกอบการหลายรายหันไปทำตลาดกลุ่มนี้มากขึ้น และจะทำให้ในหลายพื้นที่มีแนวโน้มแข่งขันกันอย่างเข้มข้นมากขึ้น ขณะที่กลุ่มคอนโดราคาสูง (ประมาณตั้งแต่ 15 ล้านบาทขึ้นไป) จะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากแรงหนุนของกำลังซื้อจากต่างชาติที่กลับมา แต่ด้วยหน่วยเฉลี่ยขายสะสมที่ยังเหลืออยู่พอสมควร ทำให้คาดว่าจะขายตัวได้น้อยกว่าตลาดแนวราบ



# นัยต่อธุรกิจ

## การปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการ



### 02

### บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมกับใส่ใจประเด็นด้าน ESG

- การบริหารจัดการต้นทุนยังคงเป็นประเด็นที่ต้องให้ความสำคัญ ในช่วงที่กำลังซื้อในตลาดยังอยู่ระหว่างช่วงฟื้นตัว ท่ามกลางการแข่งขันเพื่อชิงกำลังซื้อที่มีอยู่อย่างจำกัด ขณะที่ต้นทุนการก่อสร้างยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ทั้งราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาที่ดิน รวมถึงค่าแรงงาน นอกจากนี้ ยังรวมถึงต้นทุนที่อาจเพิ่มขึ้นจากการเสียภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราที่สูงกว่าที่ควรจะเป็นในกรณีที่มีการวางแผนการพัฒนาโครงการผิดพลาด ดังนั้น การวางแผนบริหารจัดการต้นทุนผ่านการนำเทคโนโลยีเข้ามาใช้ในขั้นตอนต่าง ๆ อาทิ เทคโนโลยีการก่อสร้างที่ช่วยลดการเกิดวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้าง ลดการใช้กำลังแรงงาน เป็นต้น รวมถึงการใช้เทคโนโลยีมาช่วยสนับสนุนการดำเนินงานในด้านอื่น ๆ ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มต่อประสิทธิภาพ และรักษาอัตรากำไร
- ESG จะเข้ามามีบทบาทในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องในระยะต่อไป การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สังคม และผู้มีส่วนได้เสียในวงกว้าง จะเป็นสิ่งที่สังคม รวมถึงผู้บริโภคให้ความสำคัญมากขึ้น ผู้ประกอบการควรปรับกลยุทธ์ทั้งในด้านกระบวนการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีส่วนช่วยในการประหยัดพลังงาน และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อประโยชน์ต่อธุรกิจในด้านบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพ การสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้องค์กร และสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน รวมถึงเพื่อประโยชน์ต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน และส่วนรวมในระยะยาว

# SCBEIC | ECONOMIC INTELLIGENCE CENTER



- WEBSITE

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

up-to-date with email notification

- LINE OFFICIAL ACCOUNT

Find us at : @scbeic

- CONTACT US

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

INSIGHTFUL ECONOMIC AND BUSINESS  
INTELLIGENCE FOR EFFECTIVE DECISION MAKING

SCB  | EIC