**17 กรกฎาคม 2566**

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1/2566**

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1/2566 ยอดขายในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยลดลง -29.1%**

**สาเหตุหลักจากยอดขายอาคารชุดเพราะขาดแรงส่งจากโครงการใหม่ที่ลดลงจากปีก่อนมาก**

**แต่ยอดขายบ้านแนวราบช่วยพยุงไว้ ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมในตลาดเพิ่ม 7.8%**

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

**สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย** **(แนวราบและอาคารชุด) ปรับตัวลงแรง**

**ดร. วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** เปิดเผยผลการที่ภาวะภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ในกรุงเทพฯและ 5 จังหวัดปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) 204,226 หน่วย มูลค่า 989,251 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 2.3 และ 4.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 21,680 หน่วย หรือเพียง 10.62% ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด มูลค่า 82,246 ล้านบาท หรือเพียง 8.31% ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -26.0 และ -22.5 ตามลำดับ

เมื่อดูถึงยอดขายใหม่ที่เกิดในไตรมาสจำนวน 21,291 หน่วย มูลค่า 105,768 ล้านบาท พบว่าลดลงร้อยละ -29.1 และ -22.0 ล้านบาท และมีอัตราการดูดซับที่ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจาก 3.5%/เดือน หรือระยะเวลาขายหมดประมาณ 26 เดือน (ลดลงจากปีก่อน 5.0% และระยะเวลาขายหมด 17 เดือน)

แสดงให้เห็นว่า ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลงค่อนข้างแรงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะการปรับตัวลงของยอดขายอาคารชุด และประกอบกับส่วนต่างของหน่วยเปิดตัวใหม่มากกว่าหน่วยที่ขายได้ใหม่ในไตรมาสนี้ มีจำนวนเพิ่มขึ้น 389 หน่วย ส่งผลให้หน่วยที่เหลือขายภาพรวมที่อยู่อาศัย(แนวราบและอาคารชุด)ในตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 182,935 หน่วย มูลค่า 883,484 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 7.8% และ 9.4% ตามลำดับ จากไตรมาส 1 ปี 2565 ที่ผ่านมา

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ**

เมื่อแยกวิเคราะห์เฉพาะตลาดบ้านแนวราบ ในไตรมาส 1 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายที่อยู่อาศัยแนวราบ 124,723 หน่วย มูลค่า 679,672 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 6.9 และ 13.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งพบว่า ประเภทบ้านที่มีการขยายตัวของหน่วยเสนอขายมากได้แก่ บ้านเดี่ยว และ ทาวน์เฮ้าส์ ที่มีจำนวนหน่วยขยายตัวจากปีก่อนถึงร้อยละ 13.0 และ 2.8 โดยมูลค่าขยายตัวร้อยละ 21.5 และ 2.0 ตามลำดับในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการแนวราบเปิดตัวใหม่เพียง 8,699 หน่วย หรือเพียง 6.97% ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด และ มูลค่า 51,473 ล้านบาท หรือเพียง 7.57% ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -16.8 และ -12.8 ตามลำดับ โดยประเภทที่มีการลดลงมากคือ ทาวน์เฮ้าส์ ที่ลดลงทั้งหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -23.4 และ -35.3

เมื่อดูถึงยอดขายใหม่ของที่อยู่อาศัยแนวราบที่เกิดในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 11,581 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 5.1 และ มูลค่า 69,599 ล้านบาทลดลงร้อยละ -0.02 และมีอัตราการดูดซับทรงตัวอยู่ในระดับ 3.1%/เดือน หรือจะขายหมดในเวลาประมาณ 29 เดือน ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างคงตัวเช่นเดียวกับไตรมาส 1 ปี 2565 ทั้งนี้

* บ้านแฝด เป็นประเภทที่มียอดหน่วยและมูลค่าการขายได้ใหม่ขยายตัวมากสุดถึงร้อยละ 15.6 และ 11.5 แม้ว่าจะยังมีขนาดของตลาดยังไม่ใหญ่ และยังมีอัตราการดูดซับที่ต่ำสุดเมื่อเทียบกับประเภทอื่น
* บ้านเดี่ยวมียอดขายใหม่ในไตรมาสนี้ที่ขยายตัวทั้งหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ 8.8 และ 3.2 โดยมีอัตราการดูดซับที่ 3.3% ซึ่งสูงที่สุดเมื่อเทียบกับประเภทอื่น หรือระยะเวลาขายหมดประมาณ 27 เดือน (ลดลงเล็กน้อยจากปีก่อน 3.5% และระยะเวลาขายหมด 26 เดือน)
* ทาวน์เฮ้าส์ พบว่า ยอดขายใหม่ แม้จะมีขนาดตลาดที่ใหญ่ และยังมีการขยายตัวของหน่วยขายใหม่ร้อยละ 1.8 แต่มีมูลค่าการขายได้ใหม่ ลดลงร้อยละ -7.4

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

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

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด**

ตลาดอาคารชุด ในไตรมาส 1 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายอาคารชุด 79,503 หน่วย มูลค่า 309,579 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.3 และ -9.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่สูงถึง 12,981 หน่วย หรือ 16.33% ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด และ มูลค่า 30,773 ล้านบาท หรือ 9.94% ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -31.1 และ -34.7 ตามลำดับ และเมื่อดูถึงยอดขายใหม่ของอาคารชุดที่เกิดในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 9,710 หน่วย มูลค่า 36,169 ล้านบาท พบว่าลดลงร้อยละ -48.9 และ -45.2 และมีอัตราการดูดซับทรงตัวอยู่ในระดับ 4.1%/เดือน หรือจะขายหมดในเวลาประมาณ 21 เดือน

ทั้งนี้ สาเหตุที่หน่วยเปิดใหม่และหน่วยขายได้ใหม่ของอาคารชุดปรับตัวลดลงอย่างมากในไตรมาส 1 ปี 2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนนั้น มาจากการที่การเปิดตัวใหม่เป็นจำนวนมากและสามารถสร้างยอดขายใหม่จากโครงการอาคารชุดที่เป็นโครงการบ้านล้านหลัง หรือ โครงการ BOI ที่เปิดขึ้นจำนวนมากในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ปี 2565 โดยเป็นที่น่าสังเกตว่าการเปิดตัวโครงการใหม่เริ่มกลับมามากขึ้นและเริ่มขยับเข้ามามีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิด COVID-19 แต่ยอดขายยังคงต่ำกว่าในช่วงก่อนเกิด COVID-19

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

ผลจากการสำรวจภาคสนามยังได้แสดงให้เห็นทำเลศักยภาพของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ที่มียอดขายสูงสุดและมีอัตราการดูดซับสูงกว่าค่ากลางของที่อยู่อาศัยแนวราบที่ 3.1%/เดือน ประกอบด้วยโซน (1) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ยอดขาย 2,674 หน่วย มูลค่า 16,579 ล้านบาท และ อัตราดูดซับ 5.0%/เดือน (2) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ยอดขาย 1,477 หน่วย มูลค่า 5,394 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 4.7%/เดือน (3) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ยอดขาย 942 หน่วย มูลค่า 5,521 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 1.8%/เดือน (4) คลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง ยอดขาย 918 หน่วย มูลค่า 5,990 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 5.6%/เดือน (5) เมืองสมุทรสาคร ยอดขาย 821 หน่วย มูลค่า 3,091 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 4.2%/เดือน

อย่างไรก็ตาม ทำเลสำหรับบ้านแนวราบที่ต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่ (1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย เหลือขาย 16,803 หน่วย มูลค่า 80,150 ล้านบาท (2) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง เหลือขาย 15,221 หน่วย มูลค่า 84,580 ล้านบาท (3) ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี เหลือขาย 13,726 หน่วย มูลค่า 54,287 ล้านบาท (4) ทำเลคลองหลวง-หนองเสือ เหลือขาย 12,146 หน่วย มูลค่า 43,574 ล้านบาท และ (5) ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก เหลือขาย 10,021 หน่วย มูลค่า 40,796 ล้านบาท

สำหรับทำเลศักยภาพของตลาดอาคารชุด ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ที่มียอดขายสูงสุดและมีอัตราการดูดซับสูงกว่าค่ากลางของที่อยู่อาศัยอาคารชุดที่ 4.1%/เดือน ประกอบด้วยโซน (1) คลองหลวง-หนองเสือ ยอดขาย 1,628 หน่วย มูลค่า 3,550 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 14.4%/เดือน (2) ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ยอดขาย 799 หน่วย มูลค่า 2,539 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 3.8%/เดือน (3) ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ยอดขาย 775 หน่วย มูลค่า 2,010 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 4.7%/เดือน และ (4) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ยอดขาย 758 หน่วย มูลค่า 1,468 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 3.5%/เดือน นอกจากนั้น ยังมี ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ที่มียอดขายเป็นอันดับ 5 จำนวน 689 หน่วย มูลค่า 2,674 ล้านบาท และอัตราดูดซับ 2.7%/เดือน เป็นทำเลที่ยังได้รับความสนใจในการหาซื้ออาคารชุดอย่างต่อเนื่องมาโดยตลอด เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีระบบสาธารณูปโภคที่ดี และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แต่มีจุดอ่อนคือมีอุปทานในตลาดมาก

ทั้งนี้ ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายของอาคารชุดมาก ที่ควรจะต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่ (1) ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด เหลือขาย 8,544 หน่วย มูลค่า 27,045 ล้านบาท และ (2) ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เหลือขาย 7,951 หน่วย มูลค่า 31,786 ล้านบาท (3) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด เหลือขาย 6,432 หน่วย มูลค่า 14,774 ล้านบาท (4) ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ เหลือขาย 6,204 หน่วย มูลค่า 18,007 ล้านบาท และ (5) ทำเลสุขุมวิท เหลือขาย 5,348 หน่วย มูลค่า 47,222 ล้านบาท

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

แต่สิ่งที่มีน่าจะเป็นข้อสังเกตที่สำคัญ คือ จังหวัดที่มียอดขายใหม่ของบ้านจัดสรรมากที่สุดคือ จังหวัดสมุทรปราการที่มีจำนวนถึง 4,151 หน่วย มูลค่า 21,974 ล้านบาท รองลงมาที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวน 2,734 หน่วย มูลค่า 27,105 ล้านบาท แต่หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่จังหวัดปทุมธานีมากสุดถึง 35,893 หน่วย มูลค่า 138,658 ล้านบาท ทั้งที่จังหวัดปทุมธานีที่มียอดขายเป็นอันดับ 3 เท่านั้น ทำให้ปทุมธานีมีอัตราการดูดซับเพียง 1.3%/เดือนเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ว่าต้องใช้เวลาถึง 74 เดือนจึงจะขายได้หมด ทั้งที่ภาพรวมของกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ 3.1%/เดือน ซึ่งสะท้อนภาวะตลาดบ้านแนวราบในจังหวัดปทุมธานีเริ่มมีภาวะ Oversupply แล้ว ผู้ประกอบการต้องให้ความสนใจในการลงทุนเป็นพิเศษ

ขณะที่ตลาดอาคารชุดยังคงอยู่ในพื้นที่เป็นหลัก โดยจังหวัดที่มียอดขายสูงสุดอยู่ที่กรุงเทพมหานคร มีจำนวนถึง 5,221 หน่วย มูลค่า 24,686 ล้านบาท ซึ่งเป็นยอดขายกว่าร้อยละ 60 ของการขายห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล รองลงมาที่จังหวัดปทุมธานี มีจำนวน 2,205 หน่วย มูลค่า 4,664 ล้านบาท แต่หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2566 และ จังหวัดสมุทรปราการ มีจำนวน 1,227 หน่วย มูลค่า 4,732 ล้านบาท แต่อย่างไรก็ตาม กรุงเทพมหานครก็ยังมีหน่วยเหลือขายสูงสุดถึง 47,225 หน่วย มูลค่า 225,596 ล้านบาท ทำให้มีอัตราการดูดซับเพียง 3.3%/เดือนเท่านั้น ซึ่งคำนวณได้ว่าต้องใช้เวลาถึง 27 เดือนจึงจะขายได้หมด ทั้งที่ภาพรวมของกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ 4.1%/เดือน ขณะที่จังหวัดปทุมธานีและสมุทรปราการมีอัตราการดูดซับถึง 7.3% และ 5.3%/เดือน ซึ่งสะท้อนว่า ตลาดอาคารชุดของกรุงเทพมหานครยังคงมีการแบกอุปทานที่หนักอยู่ หากต้องการลงทุนอาจต้องพิจารณาถึงอุปทานในแต่ละ Segment ของราคาและรูปแบบของแต่ละทำเลอย่างละเอียดเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการฯ คงต้องติดตามดูทิศทางทางการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และผลกระทบจากปัจจัยลบของภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดอีกด้วย” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

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

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **ลำดับที่** | **ตารางที่ 3 : ผลสำรวจสถานการณ์ภาพรวมตลาด “อาคารชุด”**  **ในกรุงเทพฯและปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2566** | | | |
| **หน่วยเสนอขาย** | **หน่วยที่เปิดตัวใหม่** | **หน่วยที่ขายได้ใหม่** | **หน่วยที่เหลือขาย** |
| **1** | ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด  (9,129 หน่วย / 29,016 ล้านบาท) | ลำลูกกา-ธัญบุรี  (3,975 หน่วย / 5,640 ล้านบาท) | คลองหลวง-หนองเสือ  (1,628 หน่วย / 3,550 ล้านบาท)  อัตราดูดซับ 14.4% / เดือน | ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด  (8,544 หน่วย / 27,045 ล้านบาท) |
| **2** | ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง  (8,640 หน่วย / 34,460 ล้านบาท) | คลองหลวง-หนองเสือ  (2,207 หน่วย / 4,512 ล้านบาท) | พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ  (799 หน่วย / 2,539 ล้านบาท)  อัตราดูดซับ 3.8% / เดือน | ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง  (7,951 หน่วย / 31,786 ล้านบาท) |
| **3** | เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด  (7,190 หน่วย / 16,241 ล้านบาท) | ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-  บางกอกใหญ่-บางพลัด  (1,489 หน่วย / 4,011 ล้านบาท) | เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-  พระสมุทรเจดีย์  (775 หน่วย / 2,010 ล้านบาท)  อัตราดูดซับ 4.7% / เดือน | เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด  (6,432 หน่วย / 14,774 ล้านบาท) |
| **4** | พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ  (7,003 หน่วย / 20,546 ล้านบาท) | ภาษีเจริญ-บางแค-หนองแขม  (1,046 หน่วย / 2,789 ล้านบาท) | เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด  (758 หน่วย / 1,468 ล้านบาท)  อัตราดูดซับ 3.5% / เดือน | พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ  (6,204 หน่วย / 18,007 ล้านบาท) |
| **5** | สุขุมวิท  (6,010 หน่วย / 54,023 ล้านบาท) | เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-  พระสมุทรเจดีย์  (823 หน่วย / 1,432 ล้านบาท) | ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง  (689 หน่วย / 2,674 ล้านบาท)  อัตราดูดซับ 2.7% / เดือน | สุขุมวิท  (5,348 หน่วย / 47,222 ล้านบาท |

--------------------------------------------------------------------------------------------