

# Residential Real Estate

---

Outlook 2023-2024

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

21 กันยายน 2023

# ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2024 มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น จากหลายปัจจัยสนับสนุน แต่ปัจจัยกดดันที่ยังมีน้ำหนักมากกว่า ทั้งภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย และต้นทุนการก่อสร้าง ส่งผลให้การฟื้นตัวของตลาดเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งในระยะสั้น และในระยะปานกลาง

## แนวโน้มตลาด BMR ในปี 2024

### ปัจจัยบวก

- ภาวะเศรษฐกิจ และกำลังซื้อในประเทศที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า แต่ยังคงเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- กำลังซื้อจากต่างชาติที่มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด
- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น ช่วยกระตุ้นกำลังซื้อในต่างจังหวัด รวมถึงกำลังซื้อเพื่อการลงทุน
- ผังเมืองกรุงเทพฯ ใหม่ที่จะใช้ในปี 2025 รวมถึงการก่อสร้าง และเปิดใช้รถไฟฟ้ายุคใหม่
- การลงทุนของภาครัฐ ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และต่างจังหวัด

### ปัจจัยกดดัน

- ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง และภาระค่าใช้จ่าย ยังคงกดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อให้เป็นอย่างค่อยเป็นค่อยไป
- ต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง จากทั้งวัสดุก่อสร้าง แรงงาน และที่ดิน ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น
- อัตราดอกเบี้ยที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในช่วงขาขึ้น แม้ในปี 2024 อาจไม่มีการปรับขึ้น แต่ยังเป็นปัจจัยกดดันการฟื้นตัวของกำลังซื้อ และส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อ รวมถึงการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยในระยะต่อไป

### ผลกระทบต่อตลาด

- **ด้านอุปสงค์** : กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป จากปัจจัยกดดันทางเศรษฐกิจ โดยคาดว่าหากมีมาตรการช่วยเหลือจากภาครัฐจะยังส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อได้ค่อนข้างมาก ส่วนกำลังซื้อต่างชาติคาดว่าจะยังอยู่ในระดับสูง
- **ด้านอุปทาน** : การเปิดโครงการใหม่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย หลังคาดว่าจะชะลอตัวในปี 2023 โดยกำลังซื้อที่ยังอยู่ระหว่างการฟื้นตัว ประกอบกับต้นทุนการก่อสร้างที่ยังอยู่ในระดับสูง และข้อจำกัดในการผลักภาระต้นทุน ทำให้ยังต้องพิจารณาการเปิดโครงการอย่างรอบคอบ



**บ้านเดี่ยวใน BMR** มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ โดยคาดว่ากลุ่มระดับราคาปานกลาง (ไม่เกิน 20 ล้านบาท) จะกลับมาได้รับความสำคัญมากขึ้น หลังอุปสงค์ในกลุ่มดังกล่าวยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ส่วนกำลังซื้อกลุ่มบ้านเดี่ยวระดับบนที่ยังคงมีอยู่อย่างสม่ำเสมอ ส่วนบ้านแฝดใน BMR มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยยังเป็นตัวเลือกที่ยังได้รับความนิยมในกลุ่มระดับราคาปานกลาง



**ทาวน์เฮาส์ใน BMR** ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้เพียงเล็กน้อย หลังชะลอตัวต่อเนื่อง จากปัญหาด้านความนิยมที่ยังมีแนวโน้มลดลง จากพฤติกรรมผู้บริโภคส่วนใหญ่ที่หันไปให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านทำเลที่มีความสะดวกมากกว่าปัจจัยด้านขนาดพื้นที่ใช้สอย และหันไปสนใจกลุ่มคอนโดราคาต่ำมากขึ้นแทน



**คอนโดใน BMR** ยังมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ในอัตราที่ค่อยเป็นค่อยไป จากทั้งคอนโดราคาต่ำไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ยังมีแนวโน้มได้รับความนิยมต่อเนื่อง และคอนโดราคาปานกลางไม่เกิน 10 ล้านบาทที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตาม cancellation rate ในระยะต่อไป



**ที่อยู่อาศัยมือสองใน BMR** ยังคงเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจ ในช่วงที่กำลังซื้ออยู่ระหว่างการฟื้นตัวจากปัจจัยด้านราคาที่ถูกกว่าโครงการใหม่ โดยคาดว่าภาวะโอนจะยังอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยช่วงก่อนเกิด COVID-19

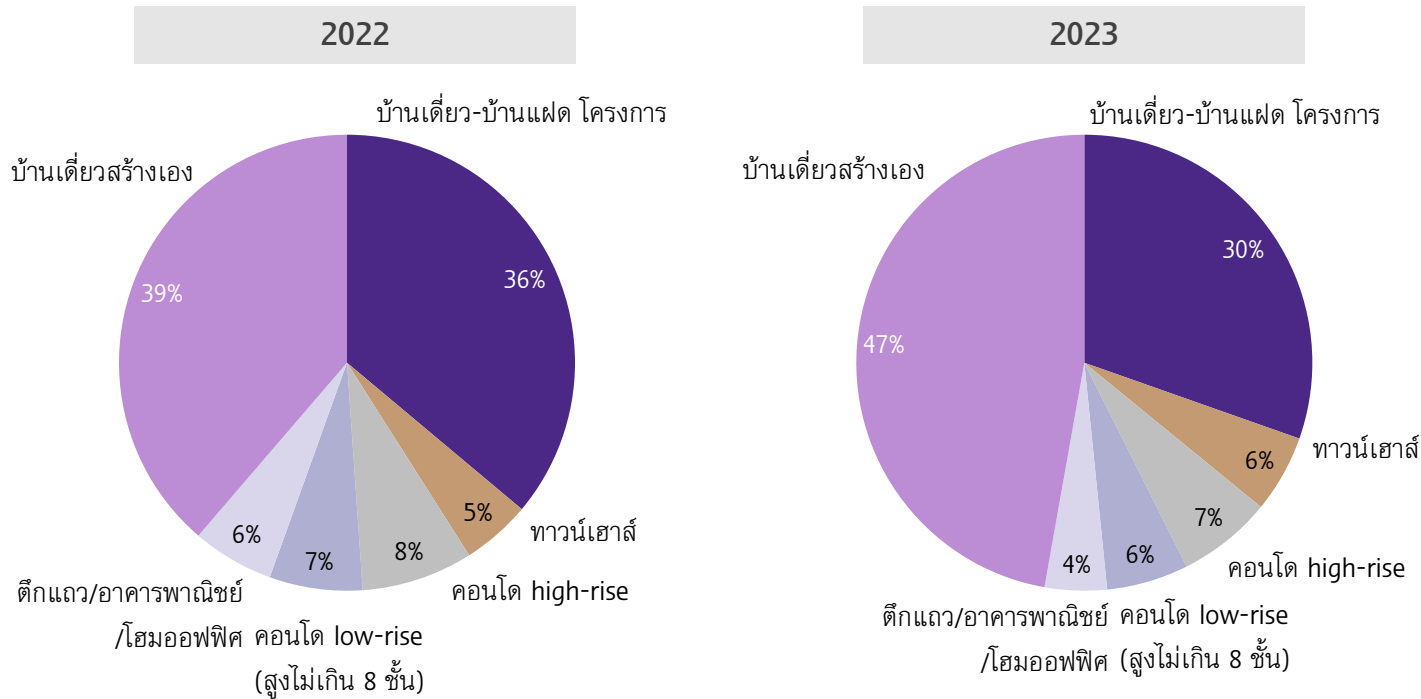


**ระดับราคาของที่อยู่อาศัยใหม่ใน BMR** มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามต้นทุนการก่อสร้าง และราคาที่ดินที่ยังอยู่ในระดับสูง แต่สถานการณ์ด้านกำลังซื้อที่ยังไม่แข็งแรง อาจทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถผลักดันทุนไปยังผู้ซื้อได้เท่าที่ควร และอาจส่งผลต่ออัตราการปรับเพิ่มขึ้นของระดับราคาในระยะต่อไป

## ผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังคงให้ความสนใจที่อยู่อาศัยแนวราบ ในกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝด ไม่ว่าจะในรูปแบบของบ้านโครงการ หรือบ้านสร้างเอง โดยปัจจัยด้านราคายังคงสำคัญมากที่สุด และมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านทำเลที่มีความสะดวก รองลงมาคือ ขนาดพื้นที่ใช้สอย

คำถาม : ท่านสนใจจะซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยประเภทใดมากที่สุด

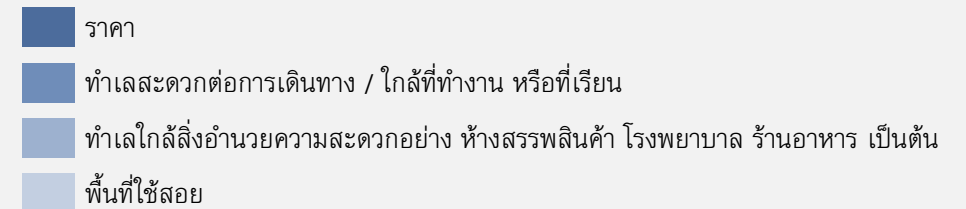
หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



ส่วนใหญ่ยังคงสนใจที่อยู่อาศัยแนวราบในกลุ่มบ้านเดี่ยวบ้านแฝดมากที่สุด หากเลือกได้ โดยสัดส่วนผู้ที่ตอบว่าต้องการบ้านเดี่ยวสร้างเองเพิ่มขึ้นจากการสำรวจในปี 2022 ด้วยค่าใช้จ่ายที่ถูกกว่าในกรณีที่มีที่ดินอยู่แล้ว

คำถาม : ปัจจัยที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยของท่านมากที่สุด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม

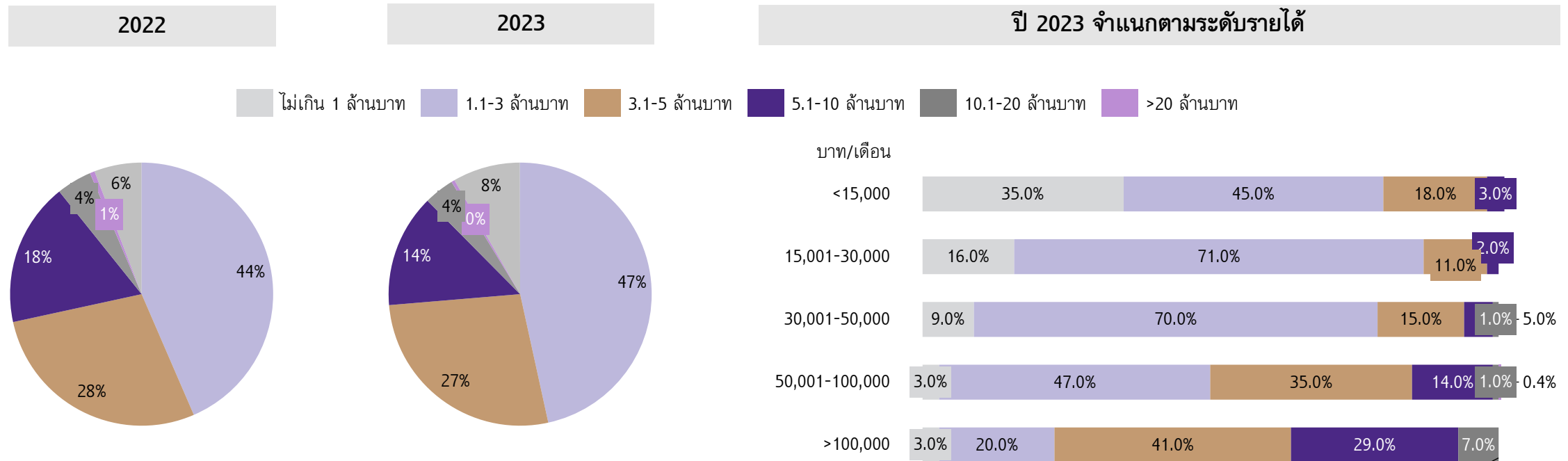


- ผู้ตอบสัดส่วนเกือบครึ่ง ยังให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านราคามากที่สุดในยุคที่กำลังซื้อเพิ่งเริ่มกลับมาฟื้นตัว
- ขณะที่ปัจจัยด้านทำเลได้รับความสำคัญมากกว่าขนาดพื้นที่ใช้สอย

## กำลังซื้อยังฟื้นตัวได้อย่างจำกัดจากแรงกดดันรอบด้าน โดยผู้ซื้อส่วนใหญ่สนใจที่อยู่อาศัยระดับราคา affordable ไม่เกิน 3 ล้านบาท ต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา ซึ่งเป็นระดับราคาที่อาจเข้าถึงบ้านเดี่ยวบ้านแฝดได้ค่อนข้างยาก เป็นโอกาสที่ดีของตลาดคอนโดราคาปานกลาง-ล่าง

คำถาม : ท่านสนใจจะซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาเท่าใด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม

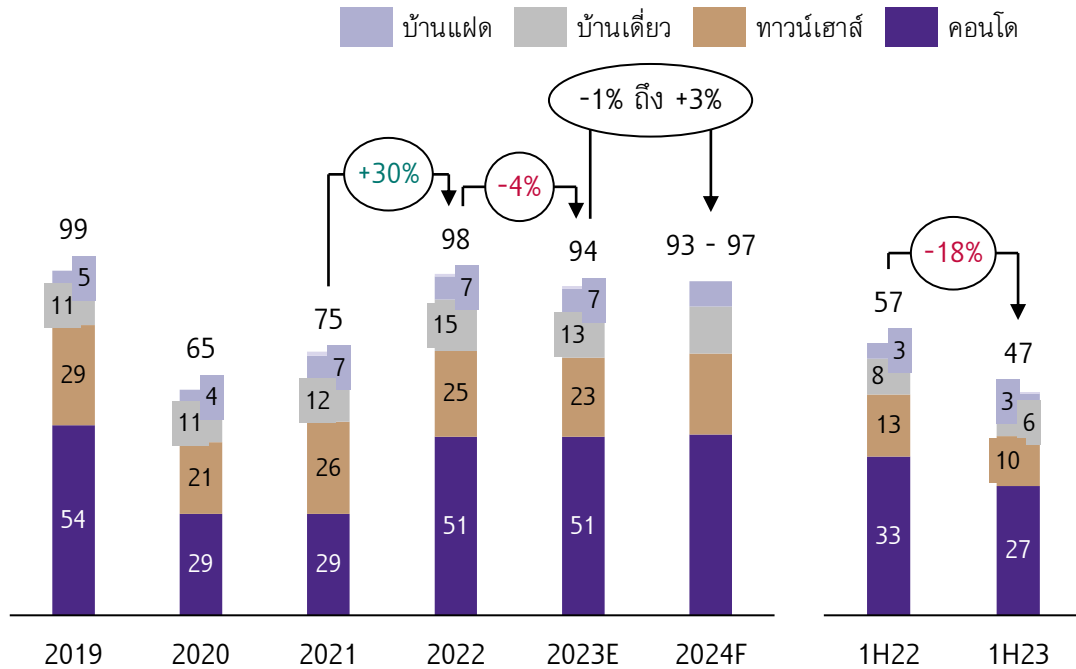


- สัดส่วนผู้สนใจจะซื้อ/สร้างที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทในปี 2023 เพิ่มขึ้นจากการสำรวจปี 2022 สะท้อนกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในภาพรวมที่ยังอยู่ระหว่างฟื้นตัว ท่ามกลางปัจจัยกดดันต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา โดยความต้องการที่อยู่อาศัยในตลาดราคาปานกลาง-ล่างยังมีอยู่ต่อเนื่อง และยังเป็นโอกาสที่ดีของกลุ่มคอนโดราคาต่ำที่ระดับราคาตรงตามความต้องการและตอบโจทย์ด้านทำเลได้ดี
- กลุ่มรายได้ 15,000 - 50,000 บาท/เดือน สัดส่วนค่อนข้างมาก มองหาที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท หนุนให้ตลาดราคาปานกลาง-ล่างยังมีแนวโน้มเติบโตได้

# หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในปี 2024 มีแนวโน้มกลับมาขยายตัวได้เล็กน้อย หลังจากชะลอในปีก่อนหน้า เนื่องจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่ยังคงกดดัน ในขณะที่กำลังซื้อยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดว่าสัดส่วนหลักยังมาจากคอนโดราคาปานกลาง-ล่าง ส่วนกลุ่มแนวราบคาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้

## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

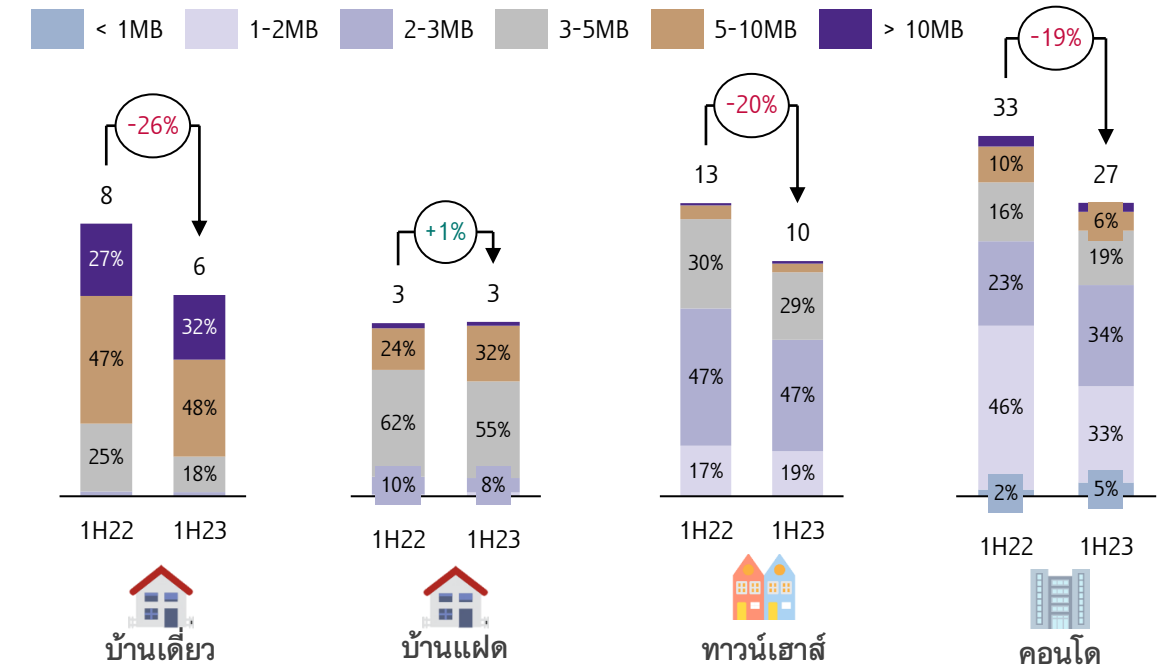


### แนวโน้มปี 2023

ปัจจัยทางเศรษฐกิจยังเป็นแรงกดดันต่อกำลังซื้อในตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งค่าครองชีพ และภาระหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง รวมถึงอัตราดอกเบี้ย ประกอบกับฐานที่สูงในปีก่อนหน้า โดยคาดว่าหน่วยขายได้จะหดตัวจากกลุ่มบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์เป็นหลัก ส่วนคอนโดคาดว่าจะทรงตัวได้ จากความนิยมที่อยู่อาศัยในทำเลใกล้เมืองหรือเดินทางสะดวกมากขึ้น

## หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย



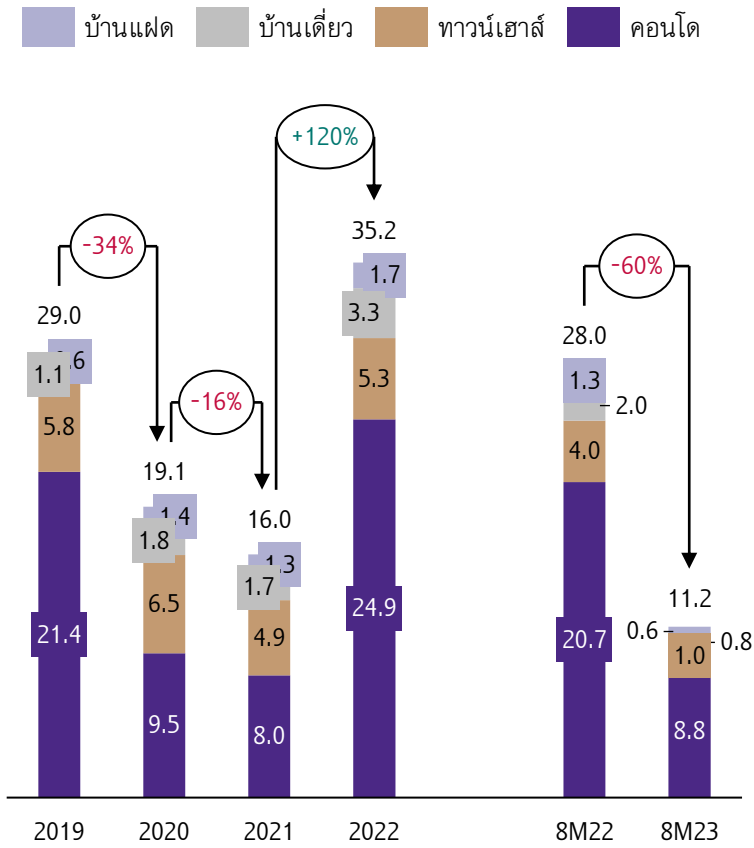
### แนวโน้มปี 2024

กำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น แต่ยังคงเผชิญแรงกดดันจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ ทั้งค่าครองชีพ และภาระหนี้ครัวเรือนที่คาดว่าจะยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่อัตราดอกเบี้ยแม้มีแนวโน้มทรงตัว แต่ยังคงส่งผลต่อการเข้าถึงสินเชื่อของกำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง-ล่างค่อนข้างมาก โดยคาดว่าสัดส่วนหลักยังมาจากกลุ่มคอนโด ส่วนกลุ่มแนวราบมีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ในอัตราที่ยังคงค่อยเป็นค่อยไป

# อุปสงค์ที่ยังฟื้นตัวได้ไม่ดีเท่าที่ควร และฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ทำให้หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2023 มีแนวโน้มหดตัว ส่วนในปี 2024 คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย ตามการฟื้นตัวของกำลังซื้อ และการเปิดโครงการใหม่

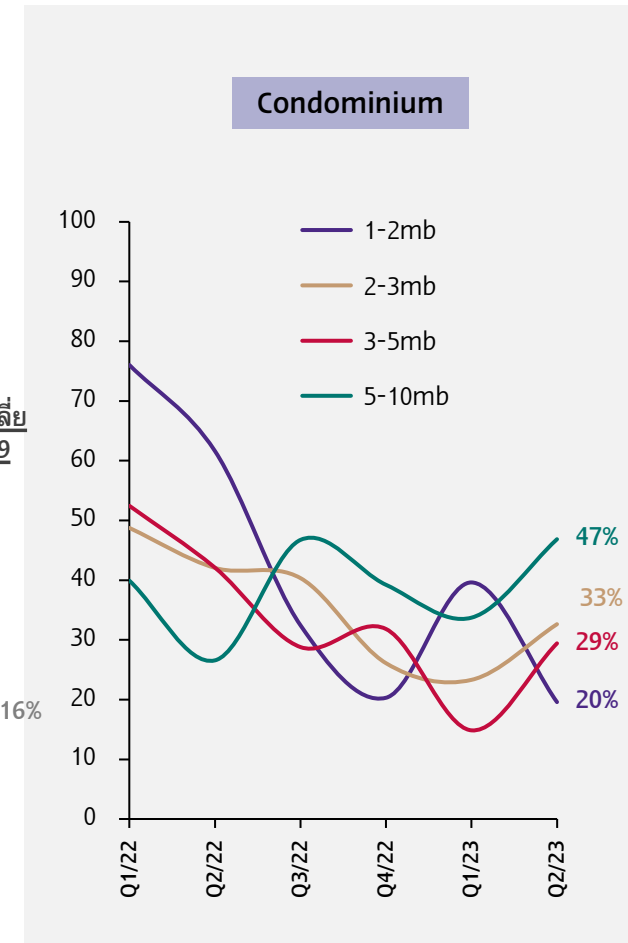
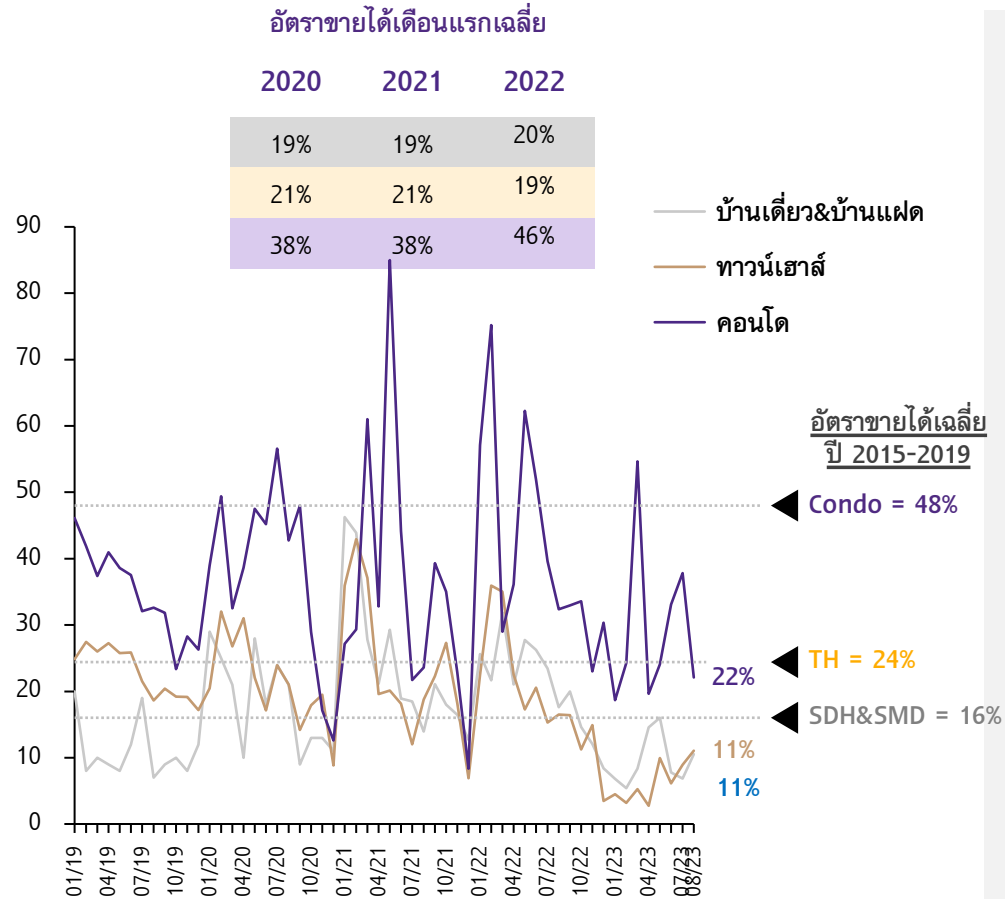
หน่วยขายได้ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย



อัตราการขายได้ในเดือนแรกของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

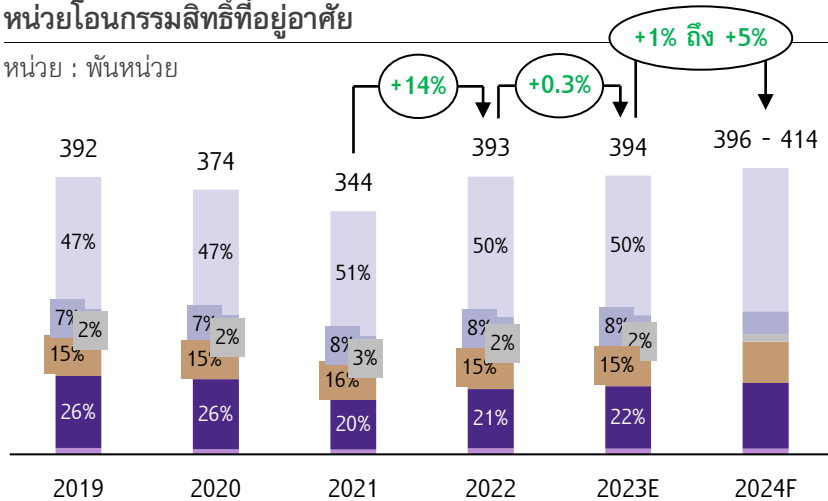
หน่วย : %



# หน่วยโอนในปี 2023 มีแนวโน้มทรงตัว ขณะที่มูลค่าโอนขยายตัวเล็กน้อย โดยการโอนกลุ่มคอนโดขยายตัว ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด ทั้งโครงการใหม่ และมีสอง ขณะที่หน่วยโอนแนวราบคาดจะลดตัว ส่วนการโอนในปี 2024 คาดว่าจะขยายตัวได้มากขึ้นในอัตราที่ยังคงเป็นค่อยไป

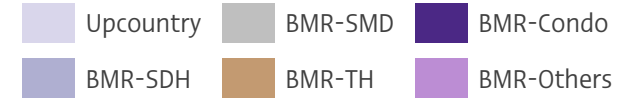
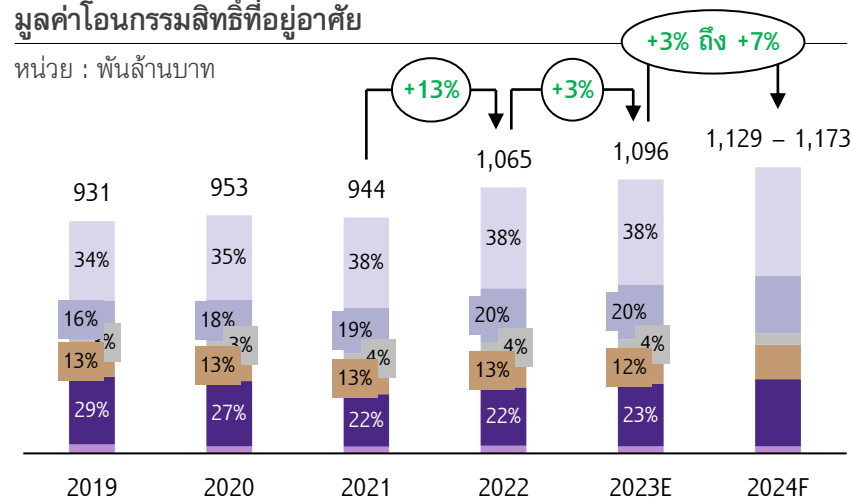
หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันหน่วย



มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

หน่วย : พันล้านบาท



Transferred units (%YoY)	2020	2021	2022	Q1-23	Q2-23	6M23
<b>Whole kingdom</b>	-4.6	-8.1	14.3	-0.8	-4.4	-2.7
• <b>BMR</b>	-4.6	-15.2	16.4	0.7	-6.0	-2.9
New home	0.3	-22.1	1.9	-0.1	-7.9	-4.4
2nd hand	-12.0	-3.3	36.6	1.5	-4.1	-1.5
- SDH & SMD	0.7	3.2	15.0	-6.1	-12.6	-9.5
New home	6.7	2.4	4.4	-11.1	-14.3	-12.8
2nd hand	-5.8	4.1	27.7	-1.1	-10.9	-6.3
- Townhouse	-7.9	-3.9	12.6	-5.8	-8.8	-7.4
New home	-4.9	-3.5	-5.6	-6.0	-9.7	-8.0
2nd hand	-11.1	-4.2	33.2	-5.7	-8.0	-6.9
- Condo	-3.3	-32.4	18.2	11.0	0.5	5.1
New home	1.4	-40.9	3.9	9.6	-3.5	2.2
2nd hand	-15.5	0.9	51.0	12.9	6.1	9.2
• <b>Upcountry</b>	-5.0	-0.1	12.3	-2.2	-2.8	-2.5
- Lowrise	-3.5	2.5	11.4	-7.4	-5.8	-6.6
- Condo	-13.7	-16.6	19.5	45.2	10.0	32.0

Transferred value (%YoY)	2020	2021	2022	Q1-23	Q2-23	6M23
<b>Whole kingdom</b>	2.4	-0.9	12.8	7.9	0.5	4.0
• <b>BMR</b>	0.3	-5.2	13.2	7.6	-3.7	1.5
New home	3.8	-9.2	6.4	7.6	-4.4	1.2
2nd hand	-8.5	6.1	29.3	7.4	-2.5	2.0
- SDH & SMD	9.6	10.3	16.3	-3.2	-9.5	-6.6
New home	17.0	8.3	13.2	-5.9	-7.6	-6.8
2nd hand	-4.6	15.0	23.1	2.6	-13.1	-6.0
- Townhouse	1.7	-0.3	11.3	-0.1	-7.9	-4.3
New home	1.2	-0.7	0.5	-2.1	-10.9	-6.9
2nd hand	2.7	0.3	31.9	2.9	-3.5	-0.5
- Condo	-3.5	-19.3	11.1	27.3	7.0	16.0
New home	-1.1	-23.8	3.7	30.6	3.1	15.3
2nd hand	-15.5	5.5	40.9	18.2	17.9	18.0
• <b>Upcountry</b>	5.6	6.9	12.1	8.5	7.7	8.1
- Lowrise	9.1	10.5	10.4	1.0	2.7	1.9
- Condo	-10.2	-13.2	23.7	65.2	42.9	53.3

## การโอนกรรมสิทธิ์

2023 : หน่วยโอนมีแนวโน้มทรงตัว ทั้งใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด ขณะที่มูลค่าโอนขยายตัวเล็กน้อย โดยคาดว่าหน่วยโอน คอนโดยังขยายตัวได้ทั้งมือหนึ่งและมือสอง ขณะที่แนวราบชะลดตัวทั้งมือหนึ่งและมือสอง

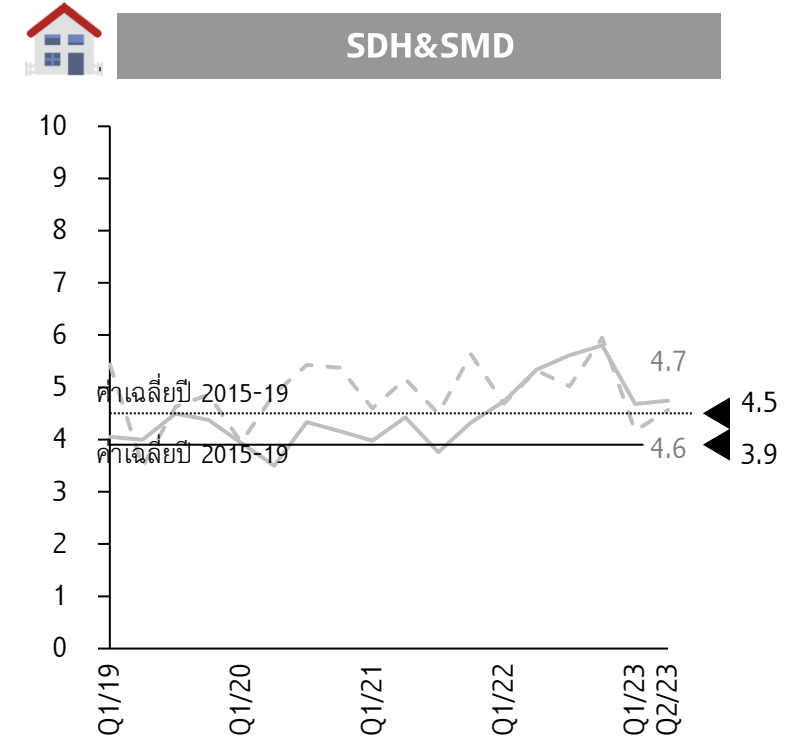
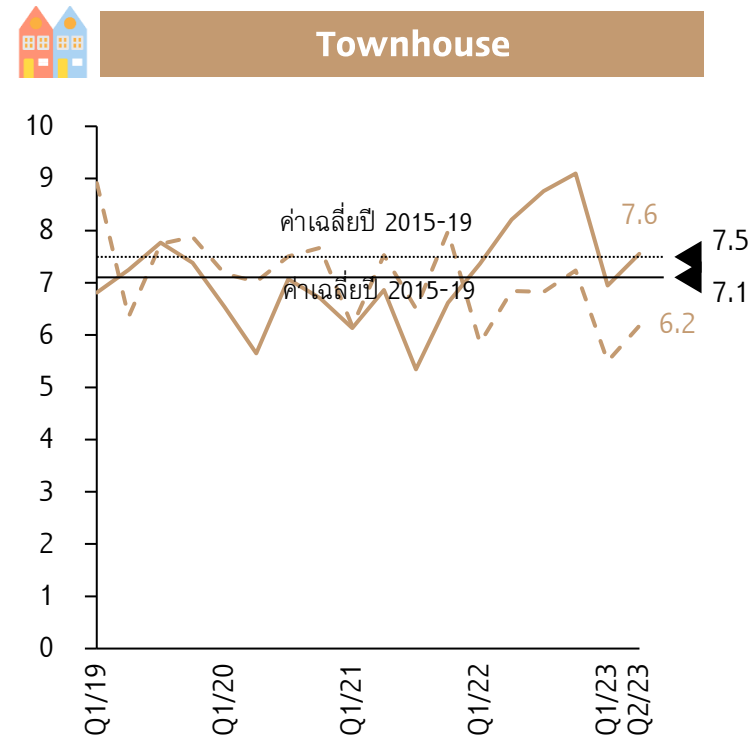
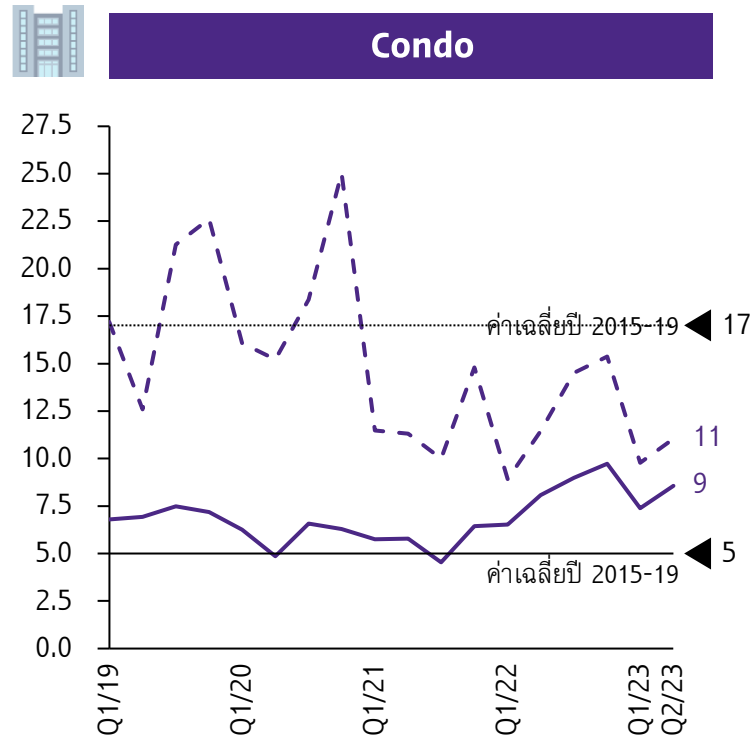
2024 : หน่วยโอน และมูลค่าโอนมีแนวโน้ม ขยายตัว ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และ ต่างจังหวัด โดยอัตราการขยายตัวของมูลค่าโอน ยังสูงกว่าของหน่วยโอนเล็กน้อย

# หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองช่วงครึ่งแรกของปี 2023 เริ่มชะลอตัวลงจากปีก่อนหน้าที่ขยายตัวขึ้นมาค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในกลุ่มแนวราบที่ชะลอตัวลงมากกว่าคอนโด อย่างไรก็ตาม คาดว่าหน่วยโอนมือสองส่วนใหญ่มายังอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยช่วงก่อนเกิด COVID-19 อย่างต่อเนื่องในปี 2024

หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือหนึ่ง-มือสองใน BMR

หน่วย : พันหน่วย

-- นิติบุคคล (มือหนึ่ง)    — บุคคลธรรมดา (มือสอง)

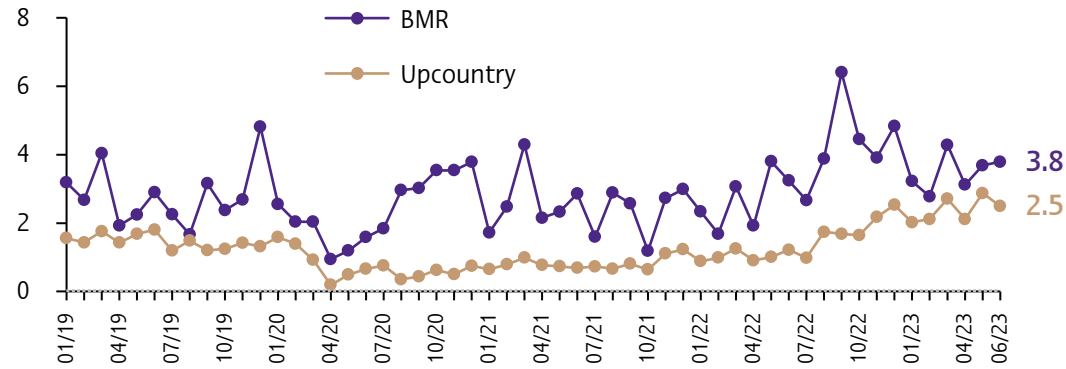




# การโอนคอนโดของชาวต่างชาติในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี และคาดว่าจะขยายตัวต่อเนื่องในปี 2024 จากกำลังซื้อชาวต่างชาติอื่นๆ ที่ช่วยหนุน ในขณะที่กำลังซื้อจากจีนยังกลับมาอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยยังต้องติดตามการเติบโตของเศรษฐกิจจีน และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐว่าจะมีออกมาหรือไม่

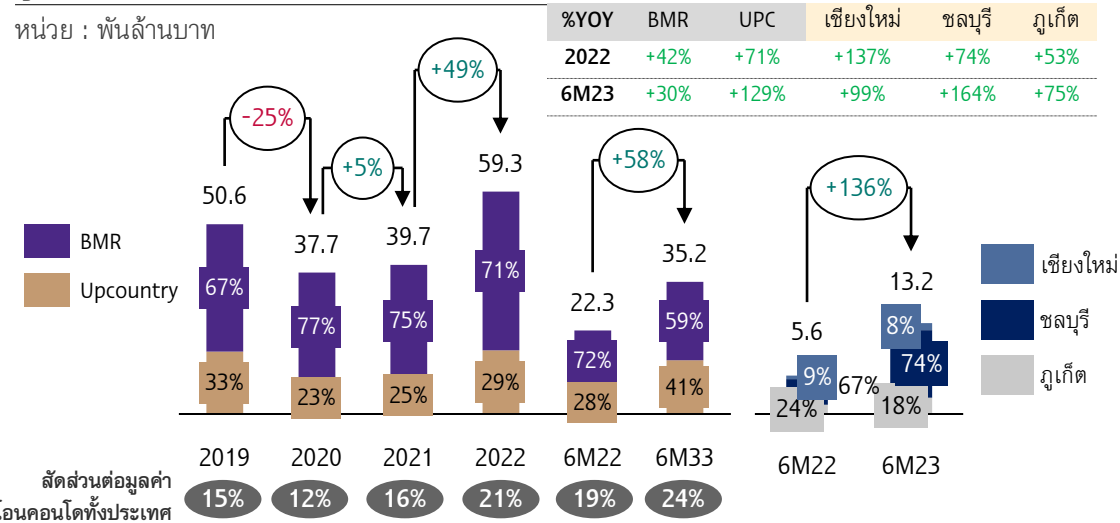
## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ รายเดือน

หน่วย : พันล้านบาท



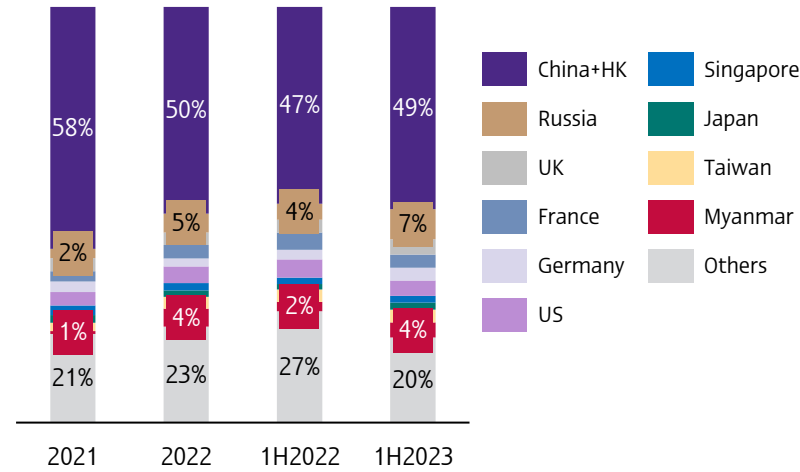
## มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโดของชาวต่างชาติ

หน่วย : พันล้านบาท



## สัดส่วนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์คอนโด แบ่งตามสัญชาติ

หน่วย : %



สัญชาติ	1H22	1H23	%YOY
China + HK	10,560	17,116	+62%
Russia	850	2,556	+201%
UK	698	1,287	+84%
France	929	1,127	+21%
Germany	507	1,086	+114%
US	988	1,289	+31%
Singapore	339	583	+72%
Japan	284	591	+108%
Taiwan	675	1,089	+61%
Myanmar	493	1,273	+158%
Others	5,995	7,214	+20%
<b>รวม</b>	<b>22,318</b>	<b>35,211</b>	<b>+58%</b>

### แนวโน้มปี 2023

การโอนคอนโดของชาวต่างชาติยังขยายตัวได้ดี แต่อัตราการขยายตัวอาจลดลงจากปีก่อนหน้าเล็กน้อย จากฐานที่สูงในช่วงครึ่งหลังของปี 2022 โดยยังต้องติดตามการกลับมาของกำลังซื้อชาวจีน

### แนวโน้มปี 2024

การโอนคอนโดของชาวต่างชาติมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง ในอัตราที่ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยยังต้องติดตาม การเติบโตของเศรษฐกิจของจีน และมาตรการสนับสนุนจากภาครัฐว่าจะมีออกมาหรือไม่ อย่างไร ส่วนกำลังซื้อจากชาติอื่นๆ ส่วนใหญ่คาดว่าจะยังมีแนวโน้มขยายตัว

### Segment ที่มีความเสี่ยงได้รับผลกระทบจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจีน

**1** คอนโดระดับราคาสูง-ปานกลาง ในกรุงเทพฯ ชั้นใน และชั้นกลาง รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยว

**2** คอนโดให้เช่าสำหรับนักท่องเที่ยว ในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ

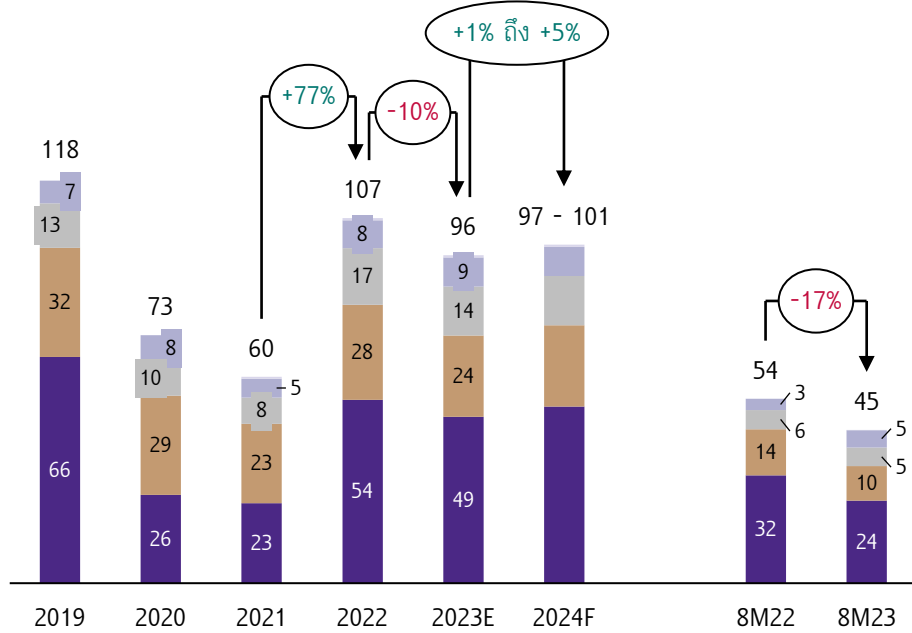
สัดส่วนนักท่องเที่ยวจีนปี 2019 (ก่อน COVID)	กรุงเทพฯ	ภูเก็ต
49%	18%	
15%	เชียงใหม่	7%

# หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ปี 2024 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย จากสถานการณ์ด้านกำลังซื้อที่ยังถูกกดดัน ประกอบกับปัจจัยด้านต้นทุนที่ยังอยู่ในระดับสูง โดยคาดว่าส่วนใหญ่ยังเป็นการเปิดโครงการคอนโดระดับราคาปานกลาง-ล่าง ส่วนที่อยู่อาศัยระดับราคาปานกลาง-บนจะฟื้นตัวได้มากขึ้น

## หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

■ บ้านแฝด ■ บ้านเดี่ยว ■ ทาวน์เฮาส์ ■ คอนโด



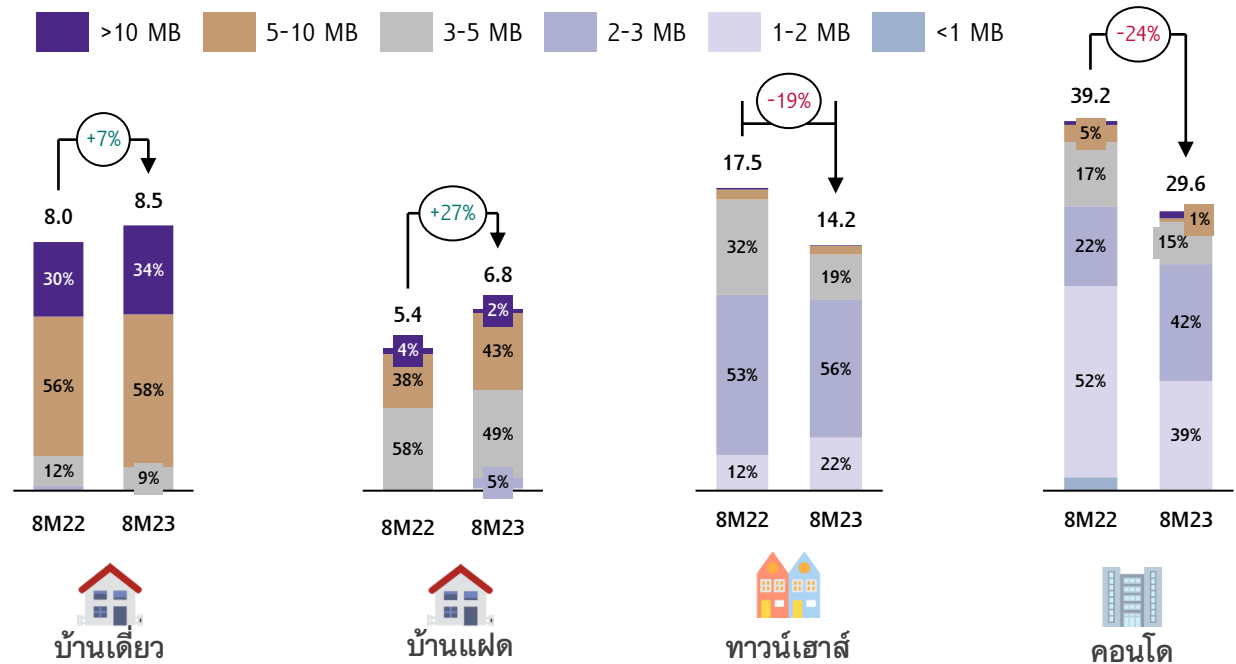
### แนวโน้มปี 2023

หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีแนวโน้มหดตัวจากฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ประกอบกับสถานการณ์การซื้อโครงการเปิดใหม่ที่ชะลอตัว และปัจจัยทางเศรษฐกิจที่กดดันตลาดที่อยู่อาศัย โดยคาดว่าจะมีเพียงกลุ่มบ้านแฝดที่ขยายตัวได้ต่อเนื่อง ส่วนบ้านเดี่ยวและคอนโดมีแนวโน้มชะลอตัวจากฐานที่สูง ขณะที่กลุ่มทาวน์เฮาส์มีทิศทางทรงตัวเปิดโครงการใหม่ตามความต้องการซื้อที่ซบเซา

## หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย

■ >10 MB ■ 5-10 MB ■ 3-5 MB ■ 2-3 MB ■ 1-2 MB ■ <1 MB



### แนวโน้มปี 2024

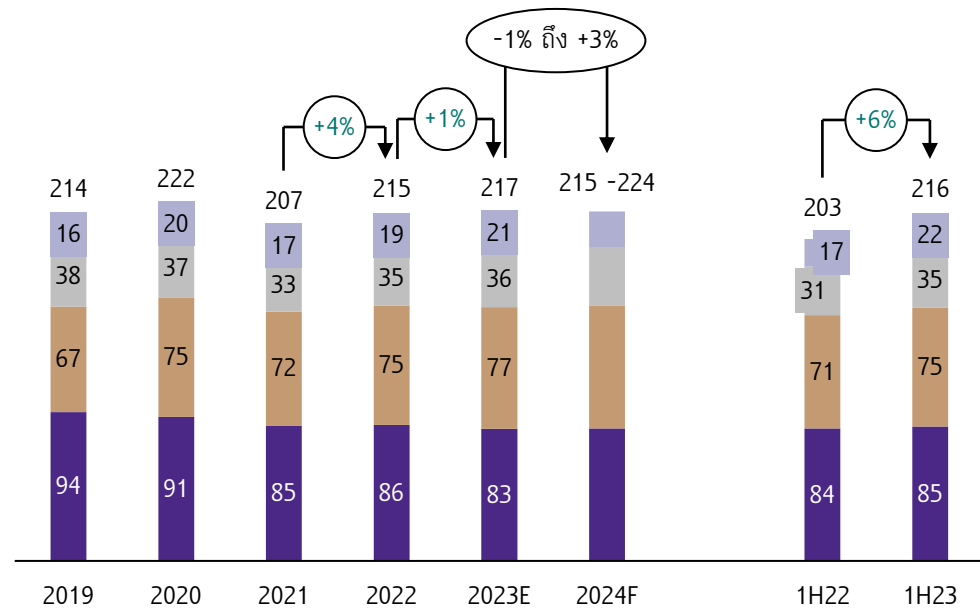
- หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้เล็กน้อย จากสถานการณ์กำลังซื้อในประเทศที่คาดว่าจะฟื้นตัวได้มากขึ้นจากปีก่อนหน้า แต่ปัจจัยกดดันทางเศรษฐกิจที่ยังกดดันกำลังซื้อ และปัจจัยด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้อัตราการฟื้นตัวยังคงไม่มากนัก
- **ที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง-ล่าง** คาดว่าจะยังเป็นการเปิดโครงการในกลุ่มคอนโดที่ยังคงได้รับการตอบรับที่ดี มากกว่ากลุ่มทาวน์เฮาส์ ส่วน**ที่อยู่อาศัยราคาปานกลาง-บน** บ้านเดี่ยวบ้านแฝดและคอนโดคาดว่าจะขยายตัวมากขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป

# แม้จะมีการชะลอการเปิดตัวบางโครงการออกไป รวมถึงการจัดโปรโมชั่นระบายสต็อกมากขึ้น แต่หน่วยเหลือขายสะสมในปี 2023 ยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากกลุ่มแนวราบเป็นหลักที่มีการเปิดโครงการบ้านเดี่ยวบ้านแฝดเพิ่มขึ้นในช่วงที่ผ่านมา รวมถึงอัตราการดูดซับของทาวน์เฮาส์ยังอยู่ในระดับต่ำ

หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : พันหน่วย

■ คอนโด ■ ทาวน์เฮาส์ ■ บ้านเดี่ยว ■ บ้านแฝด



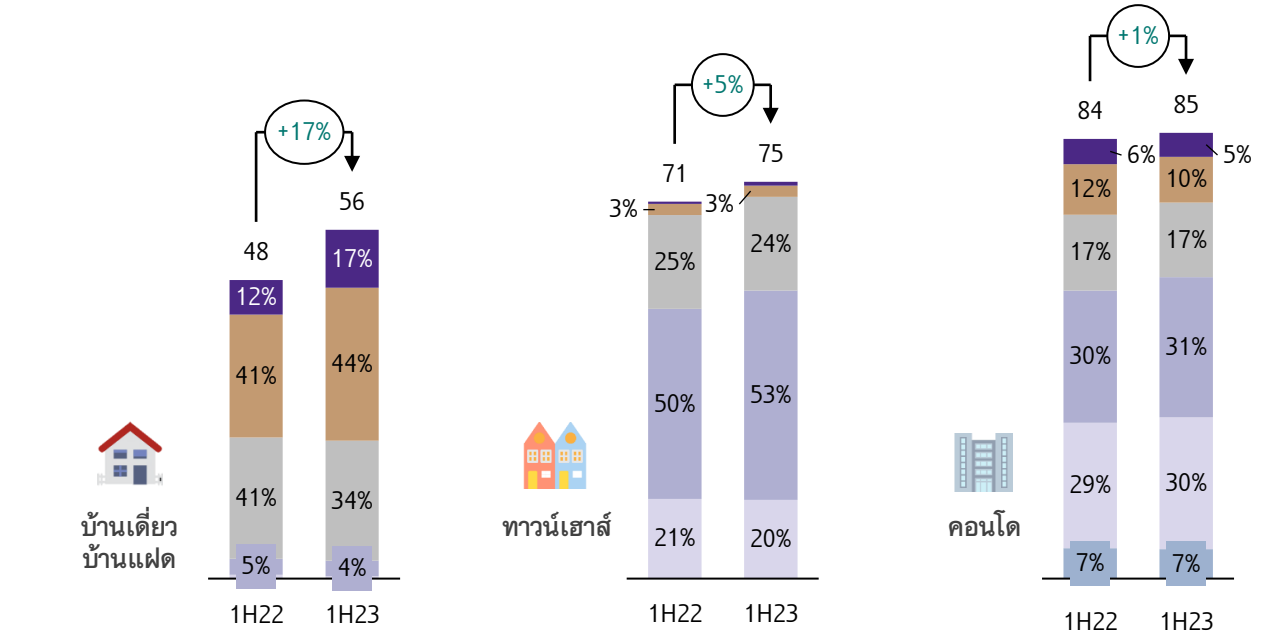
## แนวโน้มปี 2023

หน่วยเหลือขายสะสมปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย แม้มีการระมัดระวังการเปิดตัวบางโครงการมากขึ้น รวมถึงการจัดโปรโมชั่นระบายสต็อกที่มากขึ้นในช่วงที่เหลือของปี จากสถานการณ์ด้านกำลังซื้อที่ยังมีแนวโน้มฟื้นตัวได้ช้ากว่าการเปิดโครงการใหม่ ท่ามกลางปัจจัยกดดันตลาดที่อยู่อาศัย

หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แบ่งตามระดับราคา

หน่วย : พันหน่วย

■ <1 MB ■ 1-2 MB ■ 2-3 MB ■ 3-5 MB ■ 5-10 MB ■ >10 MB

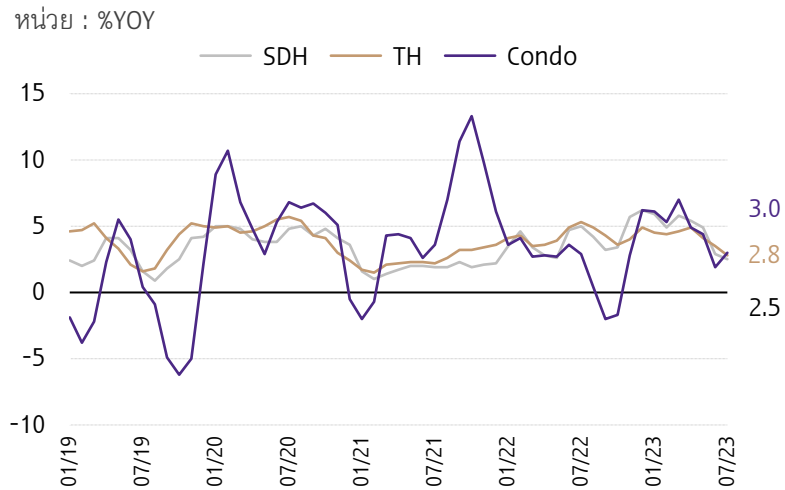


## แนวโน้มปี 2024

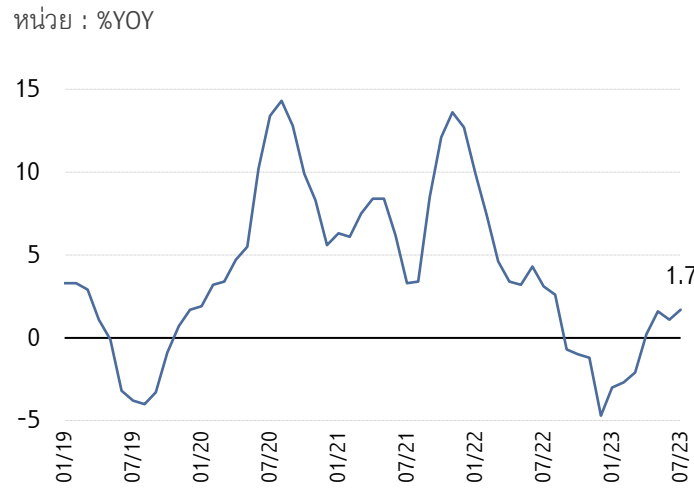
หน่วยเหลือขายสะสมยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า จากสถานการณ์กำลังซื้อที่ฟื้นตัวดีขึ้น แต่ยังไม่มากนัก จากปัจจัยเศรษฐกิจที่ยังกดดัน ขณะที่การเปิดโครงการใหม่ก็มีแนวโน้มกลับมาเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเช่นเดียวกัน

# ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยปี 2024 ยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตามต้นทุนการพัฒนาโครงการที่ยังสูงชัน โดยเฉพาะจากราคาที่ดิน ประกอบกับผู้ประกอบการมีแนวโน้มเปิดโครงการระดับปานกลาง-บนออกมามากขึ้น ตามการฟื้นตัวของสถานการณ์กำลังซื้อ

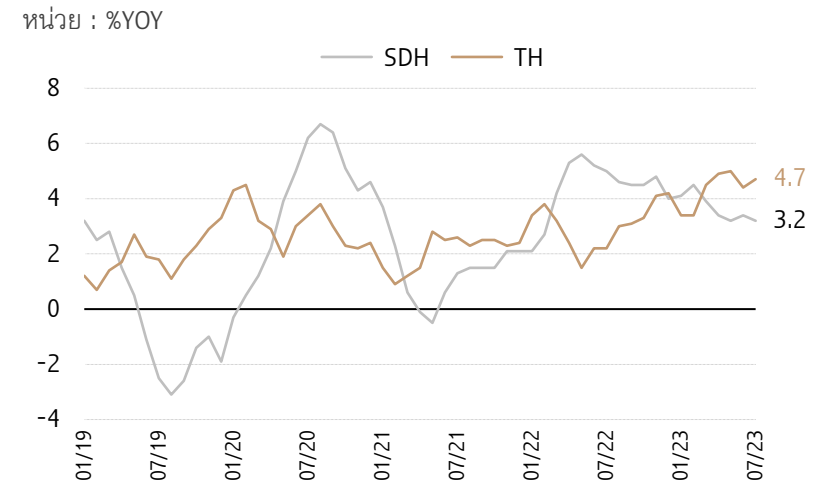
ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ดัชนีราคาที่ดินในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในภูมิภาค (ไม่รวมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล)



%YOY	2016-2019	2022	7M23
บ้านเดี่ยว	2.6%	4.1%	4.6%
ทาวน์เฮาส์	3.7%	4.3%	4.1%
คอนโด	4.5%	2.3%	4.6%
ที่ดิน	2.9%	2.4%	-0.5%

### กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

2023 : ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มขยายตัว ตามต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะต้นทุนราคาที่ดิน ที่มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับการเปิดโครงการระดับปานกลาง-บนที่เพิ่มขึ้น แต่แรงกดดันของการฟื้นตัวของกำลังซื้อ ทำให้อัตราการขยายตัวของดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปีอาจไม่ได้ปรับตัวสูงขึ้นจากช่วงครึ่งแรกของปี และมีแนวโน้มขยายตัวอยู่ในอัตราที่ใกล้เคียงกับในช่วงครึ่งแรกของปี ทั้งกลุ่มแนวราบ และคอนโด

- แนวราบ : ขยายตัวจากต้นทุนราคาที่ดิน และการเปิดโครงการระดับราคาปานกลาง-บนที่เพิ่มขึ้น
- คอนโด : ขยายตัวในอัตราสูง หลังจากจากที่ปรับขึ้นราคาได้อย่างจำกัดในช่วงก่อนหน้า ประกอบกับตลาดกลับมาได้รับความสนใจ และมีคอนโดระดับราคาปานกลางขึ้นไปเริ่มกลับมาเปิดมากขึ้นในปี
- ที่ดิน : มีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามความต้องการที่ดินในการพัฒนาโครงการที่ยังมีอยู่ต่อเนื่อง

2024 : ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามต้นทุนการพัฒนาโครงการ และการขยายตัวได้มากขึ้นของโครงการระดับปานกลาง-บน โดยที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับแรงกดดันจากต้นทุนราคาที่ดินมากกว่าคอนโด ทำให้อัตราการขยายตัวอาจยังใกล้เคียงกับปีก่อนหน้า ส่วนกลุ่มคอนโดคาดว่าจะลดลงเล็กน้อย หลังจากขยายตัวได้มากในปีก่อนหน้า โดยคอนโดระดับราคาปานกลางมีแนวโน้มเปิดตัวออกมามากขึ้น

%YOY	2016-2019	2022	7M23
บ้านเดี่ยว	2.8%	4.4%	3.7%
ทาวน์เฮาส์	3.5%	3.0%	4.3%

### ต่างจังหวัด

2023-2024 : ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มขยายตัว ในทิศทางเดียวกันกับในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล แต่อัตราการขยายตัวอาจต่ำกว่าเล็กน้อย จากต้นทุนราคาที่ดินในพื้นที่ต่างจังหวัดโดยเฉลี่ยที่คาดว่าจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงไปกว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ

# ประเด็นที่ต้องจับตาในระยะต่อไป



1

การฟื้นตัว  
ของกำลังซื้อในประเทศ  
อย่างค่อยเป็นค่อยไป



2

ต้นทุนการพัฒนา  
ที่อยู่อาศัย  
ที่ยังอยู่ในระดับสูง



3

โอกาส  
ในตลาดต่างจังหวัด



4

มาตรการกระตุ้น  
ภาคอสังหาริมทรัพย์  
จากภาครัฐ



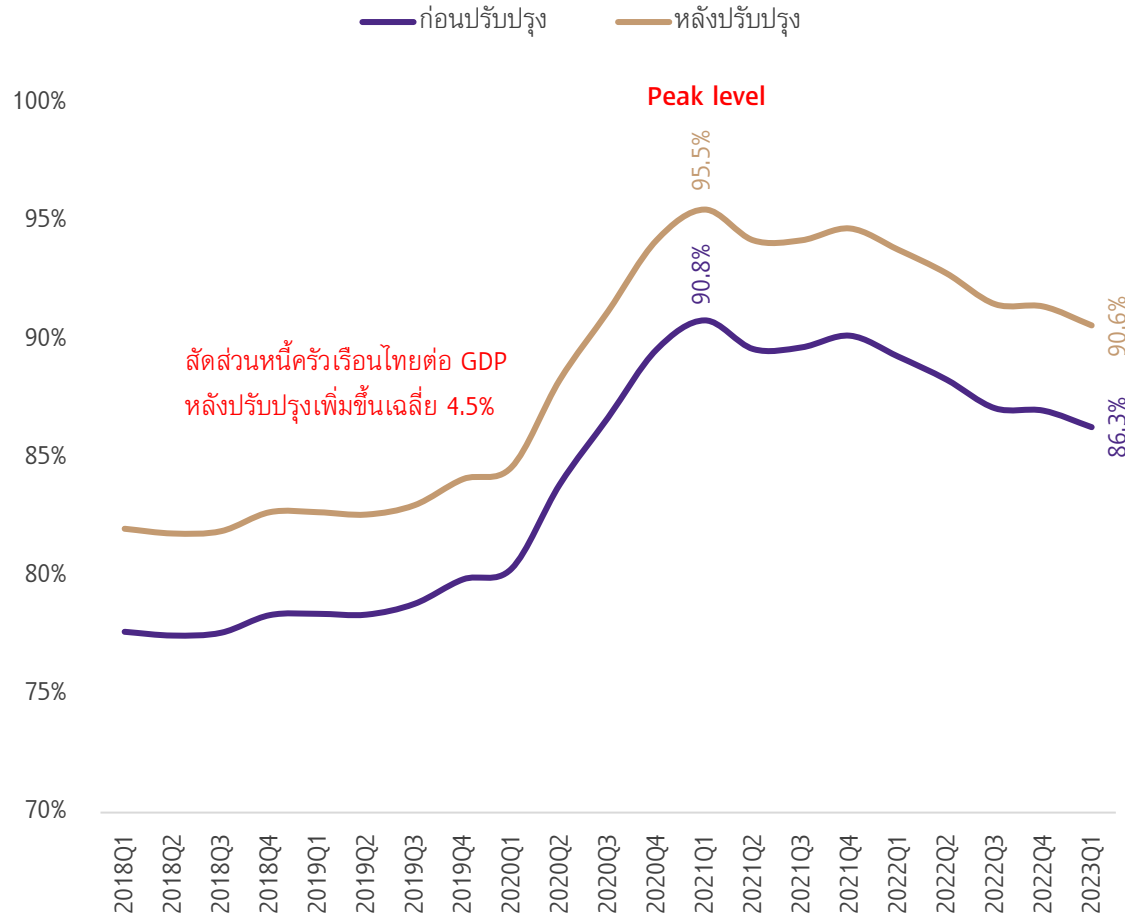
5

ผังเมือง กทม. ใหม่  
รวมถึงการก่อสร้าง และ  
เปิดใช้รถไฟฟ้าสายใหม่ๆ

# หนี้ครัวเรือนไทยล่าสุดยังอยู่ในระดับสูง โดยครัวเรือนไทยรายได้น้อยยังเปราะบางจากปัญหารายได้ไม่พอรายจ่าย และคาดว่า กนง. จะปรับขึ้นดอกเบี้ยต่อเนื่อง สู่ Terminal rate ที่ 2.5% ในไตรมาส 3 เพื่อปรับนโยบายการเงินให้สอดคล้องกับแนวโน้มเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ

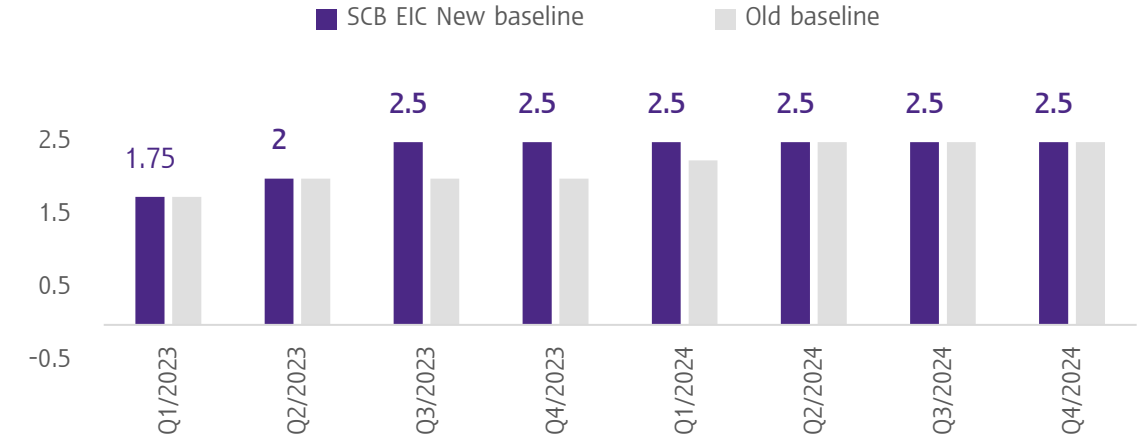
## สัดส่วนหนี้ครัวเรือนไทยต่อ GDP

หน่วย : %GDP



## คาดการณ์อัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย โดย SCB EIC

หน่วย : %GDP



SCB EIC คาดว่า กนง. จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอีก 0.25% ในเดือน ก.ย. นี้ สู่ระดับ Neutral rate ที่ 2.5% และคงไว้ที่ระดับดังกล่าวตลอดปีหน้า เนื่องจาก

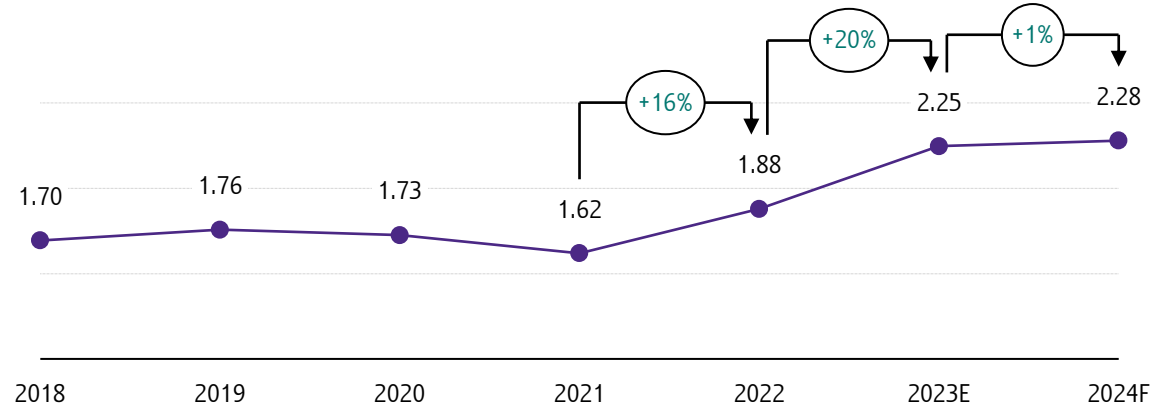
1. เศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มขยายตัวได้ต่อเนื่องในระดับศักยภาพ (3-4%) นโยบายการเงินจึงควร Normalize ให้เหมาะสมกับเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว
2. เงินเฟ้อในช่วงที่เหลือของปีมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น โดยมีแรงกดดันจากราคาพลังงานและอาหารที่มีแนวโน้มสูงขึ้นในช่วงไตรมาส 4 ส่งผลให้อาจมีการส่งผ่านต้นทุนของผู้ประกอบการไปยังราคาสินค้าเพิ่มขึ้น
3. อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่แท้จริงจะกลับเป็นบวกช่วยสร้างเสถียรภาพเศรษฐกิจการเงินในระยะยาว ลดปัญหาหนี้ครัวเรือนและการ Underpricing of risks จากดอกเบี้ยที่ต่ำเป็นระยะเวลานาน ซึ่งส่งผลให้เกิดความเปราะบางในระบบการเงินไทย

## ปี 2024 ราคาวัสดุก่อสร้างสำคัญ เช่น เหล็ก ปูนซีเมนต์ ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มผลกำไรระดับทุนไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่ยังไม่สามารถส่งผ่านต้นทุนส่วนเพิ่มที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 ไปได้ทั้งหมด และอาจยังไม่ส่งผลให้อัตรากำไรเพิ่มขึ้นเท่าที่ควร

- ราคาเหล็กทรงยาวไทยปี 2024 มีแนวโน้มปรับตัวลดลง จากแนวโน้มราคาวัตถุดิบการผลิตเหล็กในตลาดโลก และอัตราค่าไฟฟ้าที่คาดว่าจะปรับตัวลดลงตามนโยบายภาครัฐ แต่ยังคงอยู่ในระดับที่สูงกว่าราคาในช่วงปี 2016-2020 หลังราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นมากตั้งแต่ปี 2021 เป็นต้นมา
- ราคาปูนซีเมนต์พอร์ตแลนด์ไทยปี 2024 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยผลกระทบหลักมาจากราคาน้ำมันที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น และความต้องการใช้งานปูนซีเมนต์ในภาคการก่อสร้างที่คาดว่าจะขยายตัว
- ปี 2024 ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้นจากทั้ง วัสดุก่อสร้าง แรงงาน และที่ดิน ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มผลกำไรระดับทุนไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยมากขึ้น แต่การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่เป็นไปอย่างจำกัด และการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังเข้มข้น ทำให้ยังไม่สามารถส่งผ่านต้นทุนส่วนเพิ่มที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2021 ไปยังผู้ซื้อที่อยู่อาศัยได้ทั้งหมด

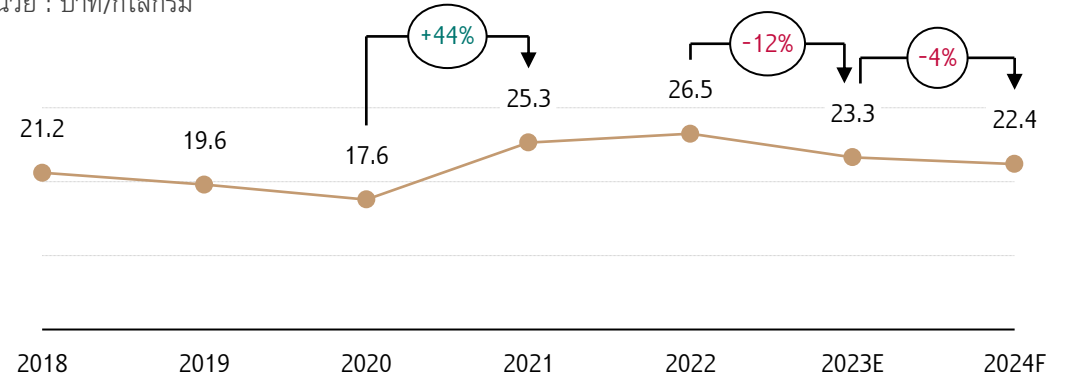
### ราคาเฉลี่ยปูนซีเมนต์พอร์ตแลนด์ของไทย

หน่วย : บาท/กิโลกรัม



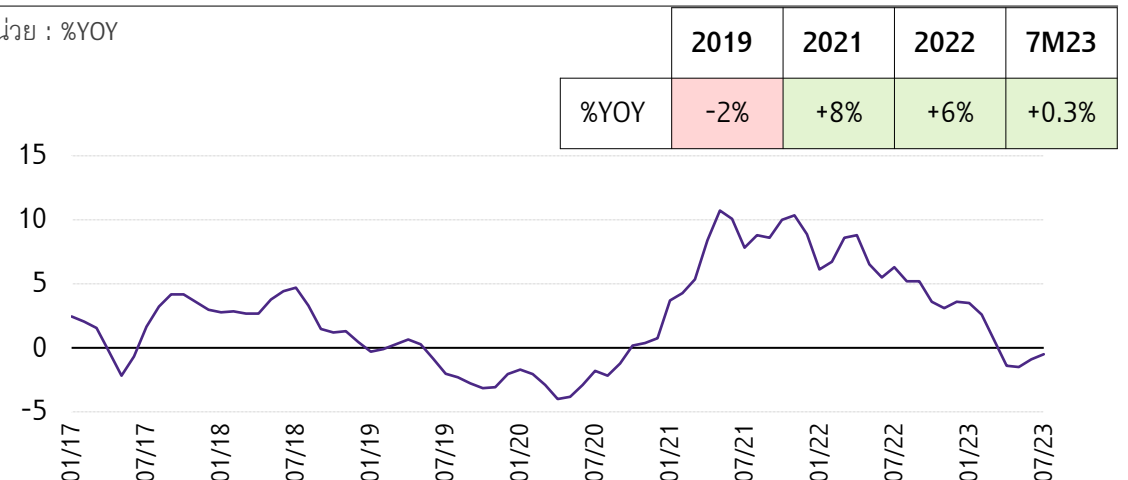
### ราคาเหล็กทรงยาว

หน่วย : บาท/กิโลกรัม

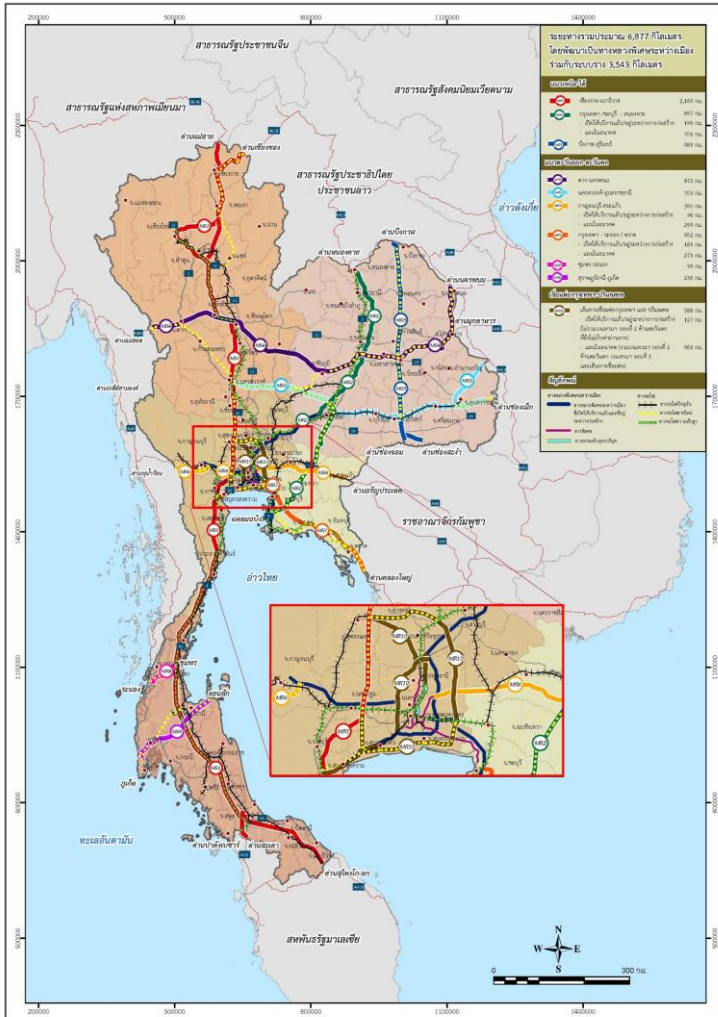


### ดัชนีราคาขายส่งวัสดุก่อสร้างในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หน่วย : %YOY



ในระยะต่อไป ภาครัฐมีแผนลงทุนในโครงการโครงข่ายทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง และระบบราง (MR-MAP) ทั้งมอเตอร์เวย์ รถไฟทางคู่ รถไฟความเร็วสูง รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม ขยายตัวออกไปสู่ภูมิภาคมากขึ้น ซึ่งเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวและความเจริญของเมืองในพื้นที่ต่างจังหวัด



**รถไฟทางคู่ เฟส 2**

- ปากน้ำโพ-เด่นชัย
- เด่นชัย-เชียงใหม่
- ขอนแก่น-หนองคาย
- ชุมทางถนนจิระ-อุบลราชธานี
- ชุมพร-สุราษฎร์ธานี
- สุราษฎร์ธานี-ชุมทางหาดใหญ่-สงขลา
- หาดใหญ่-ปาดังเบซาร์

**รถไฟความเร็วสูง**

- กรุงเทพฯ-พิษณุโลก (380 กม.)
- กรุงเทพฯ-หัวหิน (211 กม.)
- พิษณุโลก-เชียงใหม่ (288 กม.)
- หัวหิน-สุราษฎร์ธานี (424 กม.)
- สุราษฎร์ธานี-ปาดังเบซาร์ (335 กม.)

**ทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง (มอเตอร์เวย์) / ทางด่วน / สะพาน**

- มอเตอร์เวย์ชลบุรี (แหลมฉบัง)-นครราชสีมา
- เฟส 1 (แหลมฉบัง-ปราจีนบุรี), เฟส 2 ปราจีนบุรี-นครราชสีมา
- โครงข่ายทางสนับสนุนการเชื่อมต่อระบบขนส่งหลักของประเทศ
- ช่วงสมุทรสาคร-สมุทรปราการ (สะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณ อ.พระสมุทรเจดีย์ จ.สมุทรปราการ และถนนเชื่อมต่อ)
- สะพานเศรษฐกิจเชื่อมฝั่งทะเลอ่าวไทย-อันดามัน (Land Bridge ชุมพร-ระนอง)
- มอเตอร์เวย์นครปฐม-ปากท่อ
- ระบบขนส่งมวลชน จ.ภูเก็ต ระยะที่ 1 ช่วงท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต-ห้าแยกฉลอง
- ทางพิเศษเชื่อมเกาะสมุย
- ทางพิเศษเชื่อมเกาะช้าง จ.ตราด
- มอเตอร์เวย์สงขลา-สะเดา
- ทางหลวงแนวใหม่เชื่อมโยงถนนพุทธมณฑลสาย 4 กับมอเตอร์เวย์สายบางใหญ่-กาญจนบุรี
- สะพานมิตรภาพไทย-ลาว แห่งที่ 6 (อุบลราชธานี-สาละวัน) จ.อุบลราชธานี
- มอเตอร์เวย์ชุมพร-ระนอง

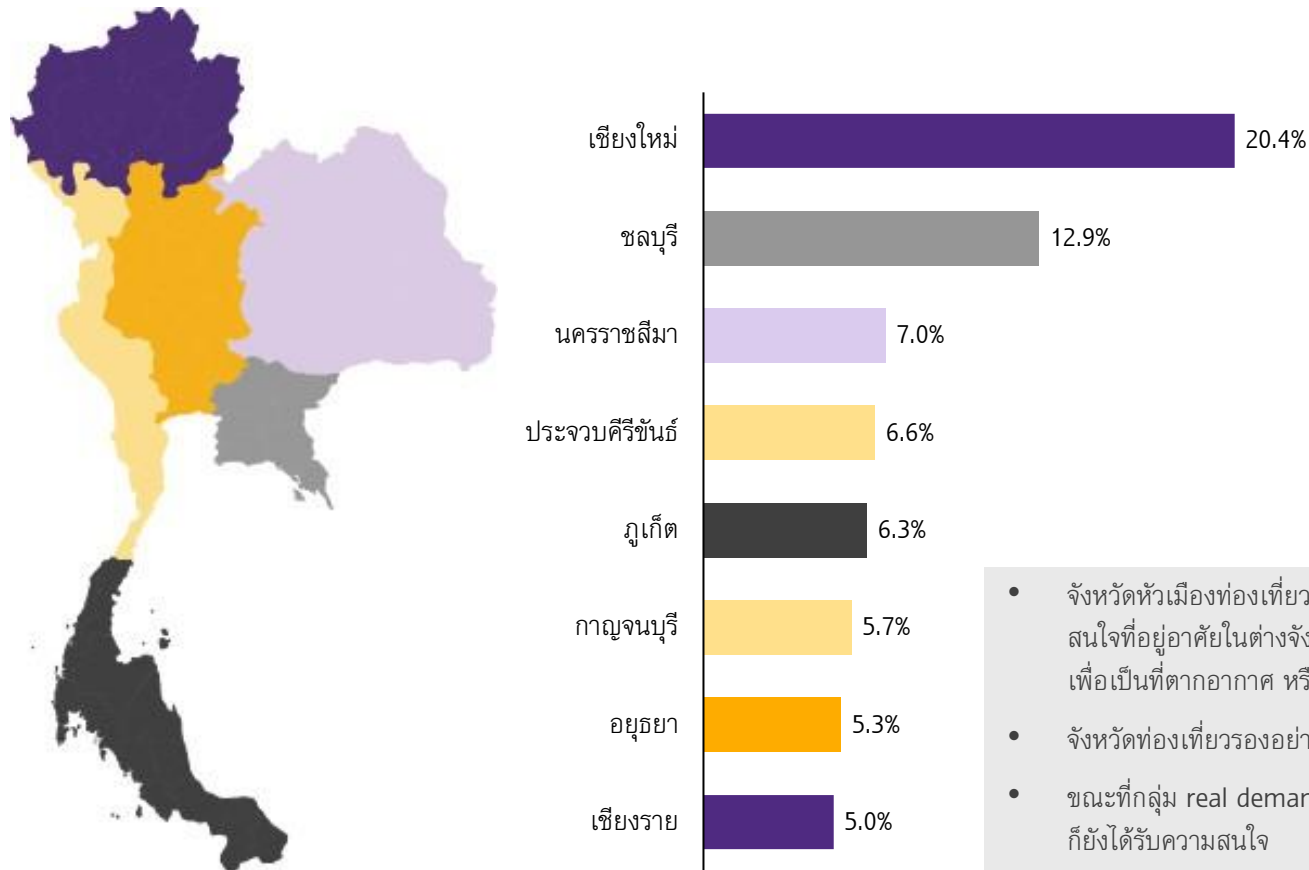
- การขยายตัวของโครงข่าย และโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคม จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวและความเจริญของเมือง เช่น การเพิ่มขึ้นของแหล่งงานขนาดใหญ่ สถานศึกษาขนาดใหญ่ สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาลเอกชน ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มขึ้น และเปิดโอกาสในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าว
- โดยโครงข่ายนอกจากเชื่อมต่อจังหวัดหัวเมืองขนาดใหญ่แล้ว ยังช่วยเพิ่มโอกาสการขยายตัวในจังหวัดรอง จังหวัดที่มีประชากรหนาแน่น หรือกำลังขยายตัวในภูมิภาคต่างๆ เช่น ภาคอีสาน อย่างอุบลราชธานี อุตรดิตถ์ และบุรีรัมย์ ภาคใต้ อย่างประจวบฯ ชุมพร สุราษฎร์ธานี และสงขลา รวมถึง ตาก พิษณุโลก นครสวรรค์ กาญจนบุรี ที่อยู่ในเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออกของประเทศ เป็นต้น



## จังหวัดหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ อย่างเชียงใหม่ และชลบุรี ยังคงได้รับความนิยมจากกำลังซื้อในประเทศ โดยส่วนใหญ่ต้องการซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 ขึ้นไป ขณะที่ในจังหวัดท่องเที่ยวรองหลายจังหวัดเช่น นครราชสีมา กาญจนบุรี เชียงราย ก็กำลังได้รับความนิยม

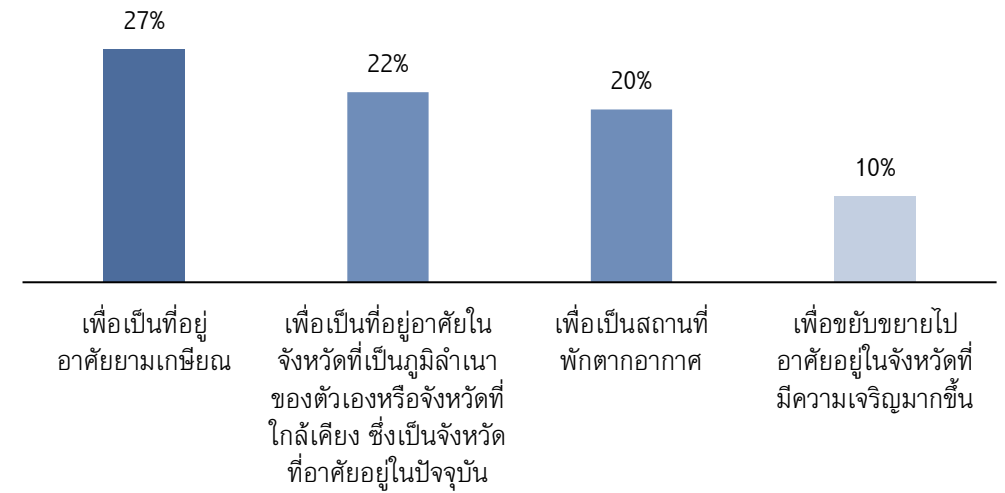
คำถาม : ท่านสนใจที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด ในจังหวัดใด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามว่าสนใจที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด



คำถาม : สาเหตุที่ท่านสนใจซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถามว่าสนใจที่อยู่อาศัยในพื้นที่ต่างจังหวัด

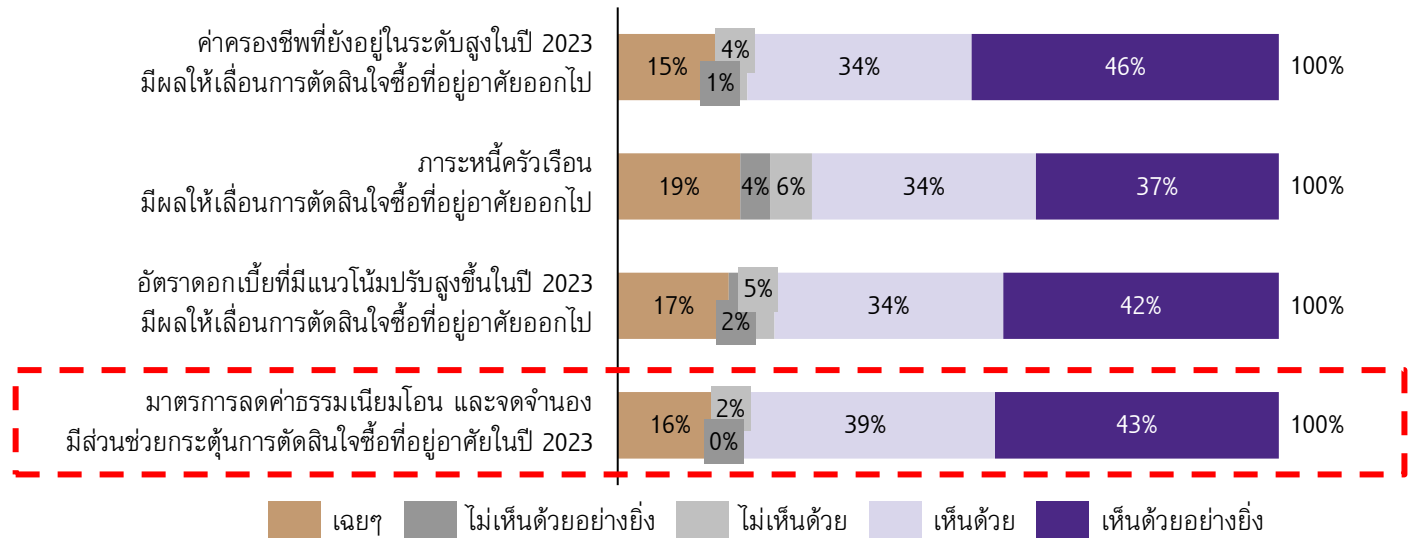


- จังหวัดหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ อย่างเชียงใหม่ ชลบุรี ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) รวมถึงภูเก็ต ยังคงได้รับความนิยมจากกลุ่มที่สนใจที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด โดยสาเหตุส่วนหนึ่งมาจากความต้องการซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป เพื่อเป็นที่ตากอากาศ หรืออยู่อาศัยยามเกษียณ
- จังหวัดท่องเที่ยวรองอย่าง นครราชสีมา(เขาใหญ่-วังน้ำเขียว) กาญจนบุรี เชียงราย มีแนวโน้มได้รับความนิยมมากขึ้น
- ขณะที่กลุ่ม real demand โดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ อย่างนครราชสีมา ที่มีแหล่งงานและสถานศึกษาจำนวนมาก ก็ยังได้รับความนิยม

## ต้องติดตามการออกมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ จากภาครัฐ ว่าจะเป็นไปได้ในทิศทางใด เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะยังส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยทั้งในปัจจุบัน และระยะต่อไป ที่สถานการณ์กำลังซื้อยังมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

คำถาม : มุมมองด้านปัจจัยทางเศรษฐกิจ และมาตรการภาครัฐต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในปี 2023

หน่วย : % ของผู้ตอบแบบสอบถาม



มาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ ยังคงมีความสำคัญและส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยค่อนข้างมาก ต้องติดตามการพิจารณามาตรการสนับสนุนเพิ่มเติมของรัฐบาล เพื่อกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่กำลังซื้อฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญ ที่มีการประกาศใช้ ในสมัยรัฐบาลที่ผ่านมา (คาบเกี่ยวช่วง COVID-19 แพร่ระบาดรุนแรง)

- ลดค่าธรรมเนียมการโอนฯ และลดจำนวน ที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ลบ. และ 1 ลบ.
- ตรึงอัตราดอกเบี้ย
- ขยายเวลาการจดทะเบียนและลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- ผ่อนคลายมาตรการ LTV (ต.ค. 2021-ธ.ค. 2022)

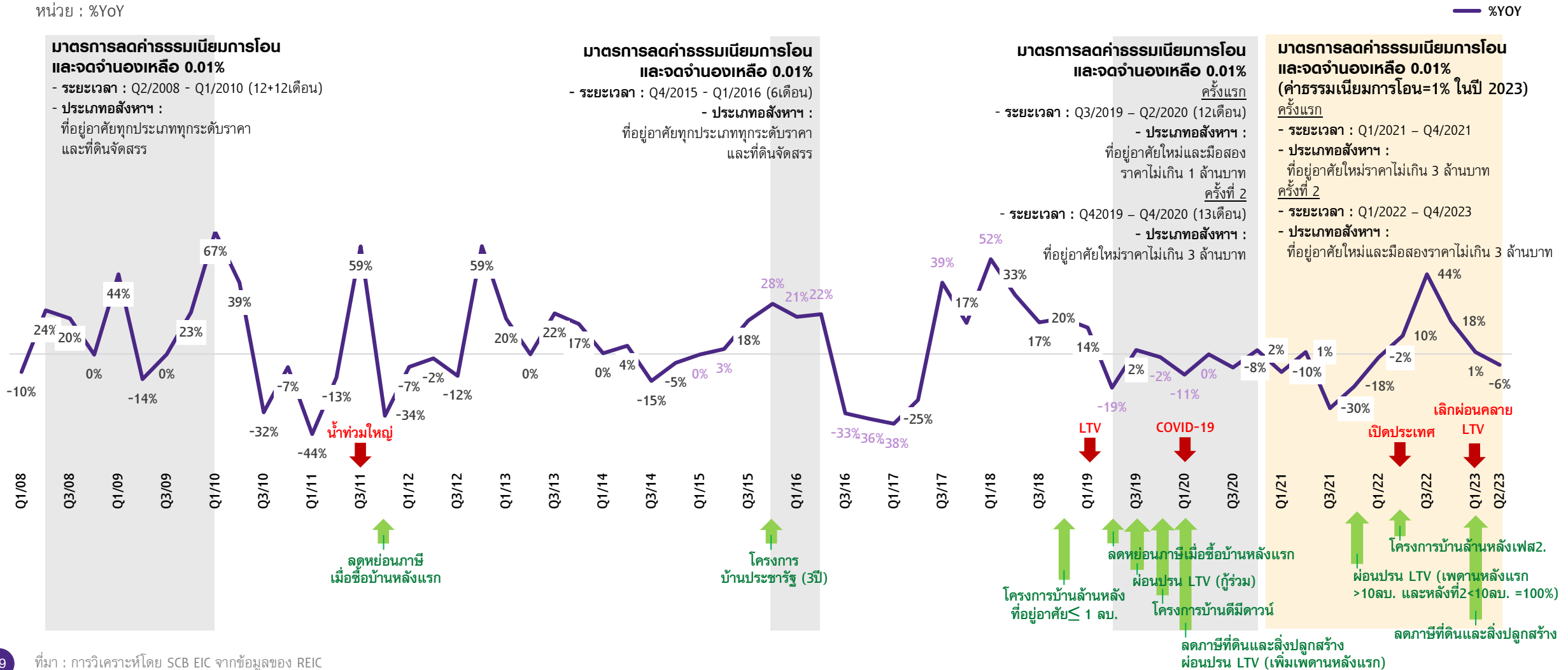
มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ บางส่วน ที่มีการเสนอให้รัฐบาลใหม่ นำไปพิจารณา

- ลดค่าธรรมเนียมการโอนฯ และลดจำนวน ที่อยู่อาศัยราคามากกว่า 3 ลบ. ด้วย
- ผ่อนคลายมาตรการ LTV
- พิจารณาข้อกำหนดในการถือครองกรรมสิทธิ์ชาวต่างชาติให้มีความยืดหยุ่นมากขึ้น ภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสม อาทิ มาตรการด้านวิชาชีพที่สัมพันธ์กับเงื่อนไขในการลงทุน สัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์คอนโด รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่อยู่อาศัย เป็นต้น
- สนับสนุนการเข้าถึงสินเชื่อของกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง-ล่างมากขึ้น โดยอยู่บนพื้นฐานของการไม่ก่อให้เกิดหนี้เสียหรือ NPL

# มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเพื่อช่วยกระตุ้นกำลังซื้อ มีการประกาศใช้อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2019 จนถึงปัจจุบัน และมีแนวโน้มที่จะประกาศใช้ต่อเนื่อง อย่างน้อยในระยะสั้น ที่กำลังซื้อยังฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป

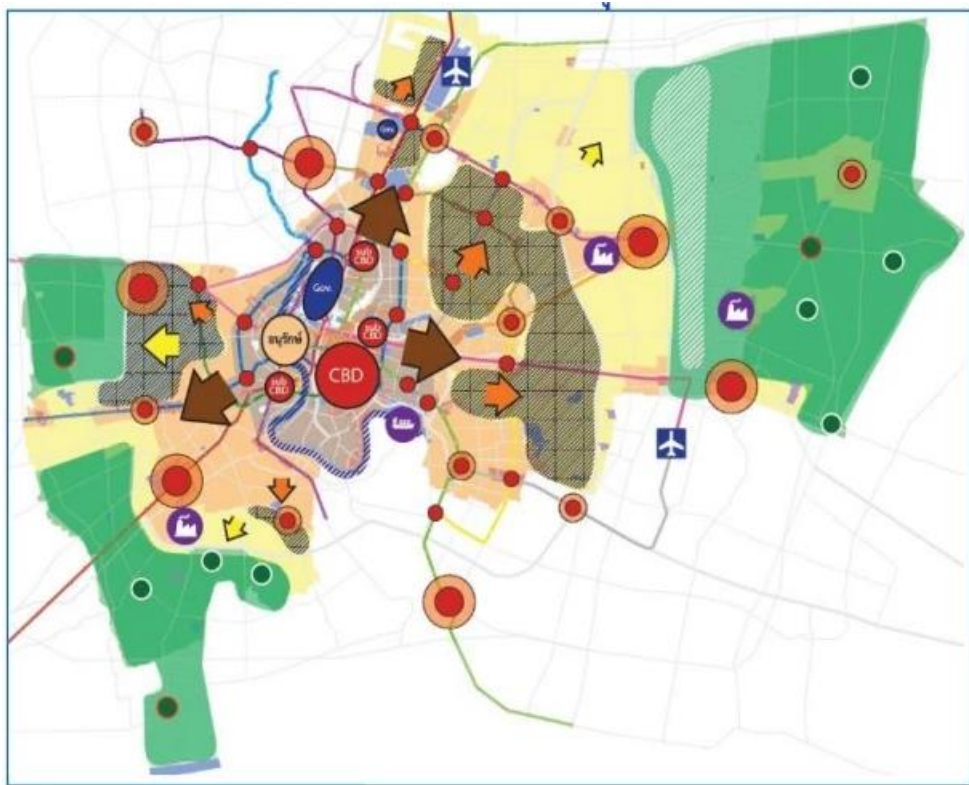
การเปลี่ยนแปลงของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน BMR

หน่วย : %YoY



# ผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่ที่จะประกาศใช้ในปี 2025 เปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการสามารถพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น โดยเฉพาะโอกาสสำหรับโครงการคอนโดในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นกลาง และชั้นนอกที่เพิ่มขึ้นในหลายพื้นที่ เพื่อรองรับการขยายตัวของเมือง และการทยอยเปิดใช้รถไฟฟ้าสายใหม่

## แนวคิดของร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่กับขยายตัวของเมือง



- ➔ ทิศทางการขยายพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
- ➔ ทิศทางการขยายพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- ➔ ทิศทางการขยายพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- การเพิ่มความหนาแน่นของพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
- พื้นที่ย่านอุตสาหกรรม/นิคมอุตสาหกรรม
- การพัฒนาย่านอุตสาหกรรมสร้างสรรค์
- การฟื้นฟูพื้นที่นันทนาการริมแม่น้ำเจ้าพระยา
- การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- การพัฒนาย่านสถาบันราชการ
- ศูนย์พาณิชย์กรรมและการเปลี่ยนถ่ายการสัญจร
- การอนุรักษ์เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
- การพัฒนาศูนย์ชุมชนชานเมือง
- การพัฒนาศูนย์ชุมชน
- การพัฒนาศูนย์กลางการเกษตร
- การพัฒนาตลาดเกษตรปลอดภัย
- พื้นที่เกษตรกรรม

## ตัวอย่างพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบเชิงบวกจากผังเมืองรวมกรุงเทพฯ ฉบับใหม่

พื้นที่	ผังฯเดิม	(ร่าง)ผังฯใหม่	โอกาสพัฒนาโครงการ
รัชโยธิน	หนาแน่นปานกลาง (ย.5,7)	หนาแน่นมาก (ย.11,13)	คอนโด
ดอนเมือง-หลักสี่	หนาแน่นน้อย (ย.3)	หนาแน่นปานกลาง (ย.7) และพาณิชย์ (พ.5)	แนวราบและคอนโด ใกล้จุดตัดรถไฟฟ้า สีเขียว-แดง-ชมพู
ลาดพร้าว-รามอินทรา	หนาแน่นน้อย (ย.3,4)	หนาแน่นปานกลาง (ย.6,7)	แนวราบและคอนโด ตามแนวรถไฟฟ้า สีเหลือง/ชมพู/ส้ม
ศรีนครินทร์	หนาแน่นน้อย (ย.4)	หนาแน่นปานกลาง (ย.7)	แนวราบและคอนโด แนวรถไฟฟ้า สีเขียว/เหลือง
มีนบุรี	หนาแน่นน้อย (ย.3)	หนาแน่นปานกลาง (ย.6,10)	แนวราบและคอนโด แนวรถไฟฟ้า สีส้ม/ชมพู
ตลิ่งชัน-ทวีวัฒนา	อนุรักษ์+เกษตรฯ (ก.2,4เดิม)	หนาแน่นน้อย (ย.1,2,4) และหนาแน่นปานกลาง (ย.6,8) และพาณิชย์ (พ.4)	แนวราบและคอนโด และคอนโดแนวรถไฟฟ้า สีแดง/น้ำเงิน
วงเวียนใหญ่-สุขสวัสดิ์	หนาแน่นน้อย (ย.4)	หนาแน่นปานกลาง (ย.8)+หนาแน่นมาก (ย.11,13)	แนวราบและคอนโด แนวรถไฟฟ้า สีเขียว/ม่วง/ใต้

# ภาครัฐได้ดำเนินการขยายโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าอย่างต่อเนื่อง โดยรถไฟฟ้าสายสีชมพูจะเปิดให้บริการเต็มรูปแบบช่วงต้นปี 2024 รวมถึงได้กำหนดเส้นทางรถไฟฟ้าเพิ่มเติม ระยะที่ 2 ซึ่งจะดำเนินการในระยะข้างหน้า ช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเมืองในระยะต่อไป

## โครงการรถไฟฟ้าที่คาดว่าจะเปิดดำเนินการในอนาคต

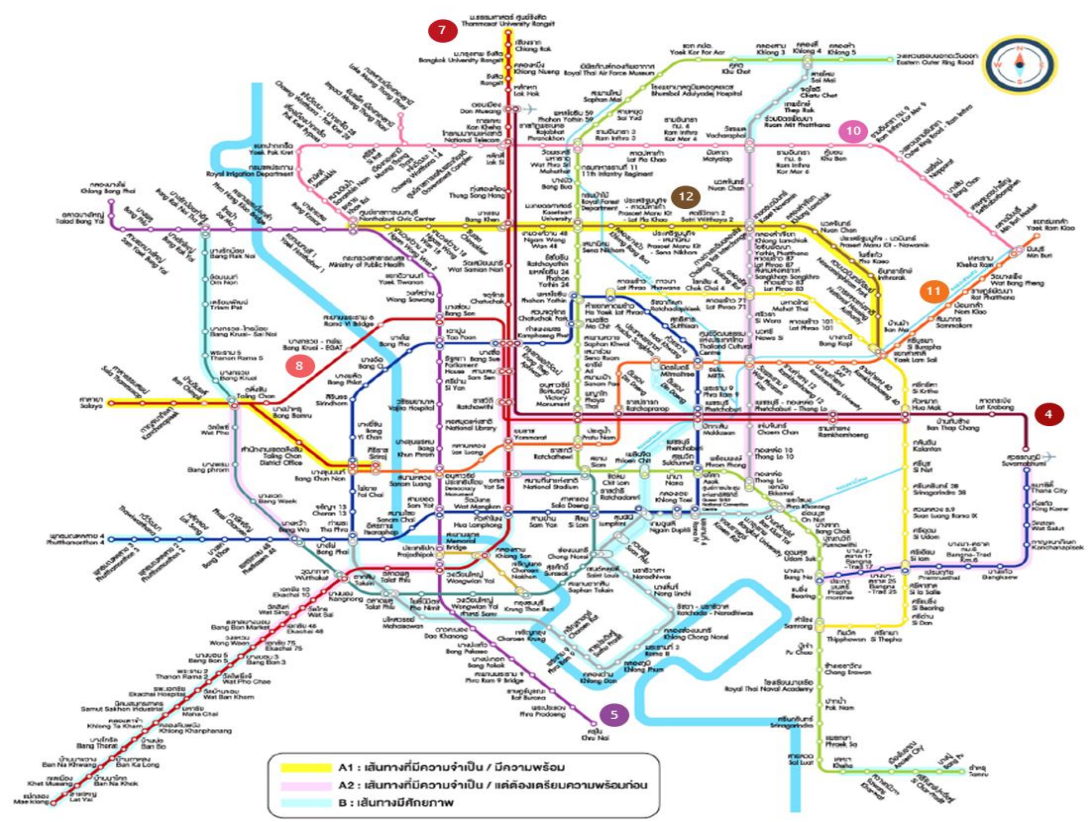
### โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

- 2024 **10** สายสีชมพู ช่วงแคราย – มีนบุรี: เริ่มเปิดทดลองให้บริการ ธ.ค. 2023 และเริ่มเก็บค่าโดยสารในช่วงต้นปี 2024
- 2025 **10** สายสีชมพูส่วนต่อขยาย ช่วงศรีรัช – เมืองทองธานี
- 2027 **5** สายสีม่วงใต้ช่วงเตาปูน – ราษฎร์บูรณะ (อยู่ระหว่างก่อสร้าง)

### โครงการที่มีความพร้อม

- 2026 **11** สายสีส้มช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย – มีนบุรี (รอลงนาม PPP )
- 2027 **7** สายสีแดงส่วนต่อขยาย 4 เส้นทาง
  - 8**
    - สายสีแดงเข้มช่วงรังสิต – มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
    - สายสีแดงอ่อนช่วงตลิ่งชัน – ศาลายา
    - สายสีแดงอ่อนช่วงตลิ่งชัน – ศิริราช
    - สายสีแดงอ่อนช่วงบางซื่อ – หัวหมาก และบางซื่อ- หัวลำโพง
- 2029 **12** สายสีน้ำเงินช่วงแคราย - ลำสาอี
- 4** รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (รช วม. อนุมัติแก้ไขสัญญาสัมปทาน)
- 11** สายสีส้มช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย – บางขุนนนท์ (รอลงนามสัญญา)

## แผนที่โครงข่ายระบบรถไฟฟ้าในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ระยะที่ 2 (M-Map 2)



เส้นทางโครงข่าย ระยะที่ 2 ที่จะดำเนินการในระยะข้างหน้า เช่น สายสีเทา ช่วงทองหล่อ-วัชรพล, สายสีเขียว ช่วงบางหว้า-ตลิ่งชัน, สายสีแดง ช่วงวงเวียนใหญ่-บางบอน, สายสีน้ำเงิน ช่วงหลักสอง - พุทธมณฑล สาย 4 และรถไฟฟ้า LRT เชื่อมบางนา-ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ

# SCB EIC | 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.facebook.com/scbeic)

- CONTACT US

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

SCB  EIC