

ที่ BNT 66/015

วันที่ 30 พฤษภาคม 2566

เรื่อง ขอบความอนุเคราะห์ประชาสัมพันธ์การสนับสนุนข้อมูลของบริษัทในงานวิจัยของบุคลากรและ/หรือนิสิต นักศึกษาในหน่วยงานของท่าน

เรียน ผศ.ดร.ศุภชัย ศรีสุชาติ

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. รายละเอียดการสนับสนุนข้อมูลเพื่อการวิจัย
2. Baania Bangkok Resale Home Market Report

บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้นำด้านการให้บริการข้อมูลสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแก่หน่วยงานภาครัฐ เช่น ธนาคารแห่งประเทศไทย และศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และสถาบันการเงินภาคเอกชน เช่น ธนาคารกรุงศรีอยุธยา บริษัทได้จัดเก็บข้อมูลอุปทานและอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยในสามด้านหลัก ได้แก่ (1) ประกาศขาย-เช่าที่อยู่อาศัยมือสองจากเว็บไซต์ซื้อขายสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งในประเทศเป็นประจำทุกวัน โดยในปัจจุบันจำนวนประกาศที่บริษัทเก็บรวบรวมมีมากกว่า 6 ล้านประกาศ (2) ข้อมูลพื้นฐานโครงการที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเกือบ 24,000 โครงการ และ (3) ความสนใจของผู้บริโภคที่ศึกษาข้อมูลบ้านใหม่และบ้านมือสองบน www.baania.com

ในปีพ.ศ. 2566 นี้ บริษัทให้การสนับสนุนข้อมูลอุปทานและอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อการวิจัยของคณาจารย์ นักวิจัย และ/หรือนิสิต นักศึกษาในสาขาหรือภาควิชาสถิติ คณิตศาสตร์ วิทยาศาสตร์ ข้อมูล เศรษฐศาสตร์ การบริหารธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และสถาปัตยกรรมผังเมือง เป็นต้น โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย ผู้ที่ประสงค์จะขอรับการสนับสนุนข้อมูลจากบริษัทสามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบหมายเลข 1 ทั้งนี้บริษัทมีความประสงค์ที่จะนำเสนอตัวอย่างข้อมูลที่บริษัทจัดเก็บและหัวข้องานวิจัยที่สามารถใช้ข้อมูลดังกล่าวได้ให้แก่คณาจารย์ นักวิจัย และนิสิต/นักศึกษาที่สนใจในวันและเวลาที่เหมาะสม โดยท่านสามารถสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ คุณชยานัน พิชิตปรีชา (chayanunp@baania.com)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ จักเป็นพระคุณยิ่ง



สแกนเพื่อดูแนวโน้มตลาด Market Report

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวอัญญา วัลลิภากร)

Chief Executive Officer

ผศ.ดร.ศุภชัย ศรีสุชาติ/ศึกษานิเทศก์
2 มิ 66

เอกสารแนบหมายเลข 1

รายละเอียดการสนับสนุนข้อมูลเพื่อการวิจัย

บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัท”) ให้การสนับสนุนข้อมูลอุปทานและอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อการศึกษาวิจัยของคณาจารย์ นักวิจัย และ/หรือ นิสิต นักศึกษาในทุกระดับการศึกษา โดยข้อมูลที่บริษัทให้การสนับสนุนประกอบไปด้วย (1) ข้อมูลประกาศขาย-เช่าบ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และคอนโดมิเนียม และ (2) ข้อมูลความสนใจของผู้บริโภคที่เกิดขึ้นบน www.baania.com ทั้งนี้ผู้รับการสนับสนุนข้อมูล (“ผู้รับ”) ต้องได้รับการอนุมัติหัวข้องานวิจัยจากหน่วยงานต้นสังกัดหรือคณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ก่อน (โปรดดูขั้นตอนเพิ่มเติมด้านล่าง)

สิทธิ์ในผลงานหรือบทความวิจัยที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลของบริษัทจะยังเป็นของ“ผู้รับ” หรือบุคคลที่คณะและมหาวิทยาลัยของ“ผู้รับ”กำหนดไว้ เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์ผลงานของ“ผู้รับ”และเผยแพร่ผลงานวิจัยของภาควิชาและคณะ “บริษัท”กำหนดให้“ผู้รับ”นำเสนอผลการวิจัยในรูปแบบบทความ ทั้งนี้ “บริษัท”จะเป็นผู้ให้คำแนะนำด้านเนื้อหาและการนำเสนอบทความ พร้อมทั้งเป็นผู้จัดทำกราฟฟิกและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการทำการตลาดของบทความที่จะลงเผยแพร่ในเว็บไซต์ของ“บริษัท”

ขั้นตอนในการขอรับการสนับสนุนข้อมูลมีดังต่อไปนี้

1. เมื่อ“ผู้รับ”ได้กำหนดกรอบหัวข้องานวิจัยเบื้องต้นแล้ว “ผู้รับ”ต้องแสดงเจตจำนงขอรับการสนับสนุนข้อมูล โดยส่งอีเมลที่ตั้งชื่อว่า **ขอรับการสนับสนุนข้อมูลเพื่องานวิจัย ปี พ.ศ. 25XX** ถึง“บริษัท” พร้อมข้อมูลดังต่อไปนี้
 - 1.1. ชื่อ-สกุลของผู้รับ และสาขาหรือภาควิชาที่ศึกษาหรือปฏิบัติงานอยู่
 - 1.2. แนวทางการวิจัยเบื้องต้น
 - 1.3. ชุดข้อมูลที่จะขอรับการสนับสนุนและช่วงเวลาของข้อมูลที่จะคาดว่าจะใช้ (เช่น ราคาเฉลี่ยของประกาศขายคอนโดมิเนียมในเขตจตุจักรในไตรมาส 1/2566)
 - 1.4. แนวทางการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวโดยคร่าว
2. ผู้ประสานงานของ“บริษัท”จะติดต่อ“ผู้รับ”เพื่อนัดหมายการประชุมแนวทางการสนับสนุนข้อมูล โดยผู้ประสานงานอาจมีข้อเสนอแนะด้านข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับหัวข้อวิจัยของ“ผู้รับ” ด้วยเหตุนี้ หาก“ผู้รับ”เป็นนิสิตหรือนักศึกษาที่กำลังทำสารนิพนธ์หรือวิทยานิพนธ์ “ผู้รับ”จำเป็นต้องเชิญอาจารย์ที่ปรึกษาของ“ผู้รับ”เข้าร่วมประชุมด้วย ทั้งนี้“บริษัท”จะให้การสนับสนุนข้อมูลในส่วนที่บริษัทเป็นผู้ดำเนินการจัดเก็บและรวบรวมเท่านั้น
3. ภายหลังจากที่“ผู้รับ”ได้รับอนุมัติให้ดำเนินการวิจัย “ผู้รับ”จะต้องทำอีเมลแจ้ง“บริษัท”เพื่อดำเนินการทบทวนतिकข้อตกลงความร่วมมือระหว่าง“บริษัท”กับ“ผู้รับ”

4. เมื่อ“ผู้รับ”ดำเนินการวิจัยใกล้จะแล้วเสร็จ “ผู้รับ”ต้องนำเสนอร่างหัวข้อบทความพร้อมทั้งระยะเวลาที่จะนำส่งแก่“บริษัท” ทั้งนี้“บริษัท”อาจมีข้อเสนอแนะบางประการเกี่ยวกับบทความที่ขอให้“ผู้รับ”ปรับแก้ไขตามความเหมาะสมก่อนการเขียนบทความ
5. เมื่อการวิจัยเสร็จสิ้นลง “ผู้รับ”จะต้องนำส่งบทความตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 4 บทความที่นำส่งจะต้องอยู่ในรูปแบบไฟล์ Microsoft Word หรือ Google Doc โดย“ผู้รับ”จะต้องนำส่งรูปภาพหรือแผนภูมิที่เกี่ยวข้องมาพร้อมกับบทความด้วย



Baania

Bangkok Resale Home Market Report

ไตรมาส 1 2566
มกราคม-มีนาคม 2566

คำนำ

ตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพมหานครมีความสำคัญต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยที่สุด นอกจากบ้านใหม่ที่ผู้พัฒนาโครงการได้สร้างและขายอยู่ทั่วกรุงเทพฯ แล้ว บ้านมือสองที่เจ้าของหรือนายหน้าขายหรือให้เข้าผ่านเว็บไซต์ซื้อขายออนไลน์ก็เป็นส่วนสำคัญของตลาดเช่นเดียวกัน ในช่วงหลายปีที่ผ่านมาตลาดบ้านมือสองในกรุงเทพฯ เติบโตอย่างมาก เนื่องจากบ้านมือสองมักมีราคาที่เหมาะสมและตั้งอยู่ในทำเลที่เดินทางได้สะดวก

ด้วยความสำคัญของตลาดบ้านมือสองที่มีต่อตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ Baania จึงได้จัดทำ **Bangkok Resale Home Market Report** เพื่อสรุปสถานการณ์ตลาดบ้านมือสองรายไตรมาส ในรายงานฉบับนี้ Baania ประมวลผลประกาศขาย-เช่าบ้านมือสองในโครงการทั่วกรุงเทพฯ ที่เราจัดเก็บจากเว็บไซต์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในประเทศไทยเป็นประจำทุกวัน ข้อมูลประกาศขาย-เช่านี้ได้รับการตรวจสอบความซ้ำซ้อนด้วยกระบวนการอัตโนมัติที่ Baania พัฒนาขึ้นก่อนนำเข้าจัดเก็บในฐานข้อมูลขนาดใหญ่ของบริษัท นอกจากนี้ข้อมูลอุปทานแล้ว Baania ได้จัดเก็บและประมวลผลความสนใจของผู้บริโภคที่มีต่อบ้านมือสองผ่านการเยี่ยมชมประกาศขาย-เช่า Resale home บน **Baania Marketplace (www.baania.com)**

รายงานนี้จะช่วยให้ผู้อ่านได้ทราบถึงปริมาณการขาย-เช่าบ้านมือสองที่เกิดขึ้นในไตรมาส พร้อมทั้งราคาขายเฉลี่ยและผลตอบแทนค่าเช่าเฉลี่ยตามพื้นที่ นอกจากนี้ผู้อ่านจะได้ทราบว่าผู้บริโภคต้องการซื้อหรือเช่าบ้านมือสองในรูปแบบและทำเลใด **Bangkok Resale Home Market Report** คือเครื่องมือที่จะทำให้ผู้อ่านรู้สึกและเข้าใจตลาดบ้านมือสองของกรุงเทพฯ

สารบัญ

	หน้า
1 บทสรุปผู้บริหาร	3
2 สรุปประกาศขาย	4-6
3 สรุปประกาศเช่า	7
4 ผลตอบแทนค่าเช่า	9
5 ความสนใจที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค	10-11
6 บทวิเคราะห์ประจำไตรมาส	12

ติดต่อเรา

บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด
กรุงเทพมหานคร
G Tower ชั้น 33 เลขที่ 9
ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

เชียงใหม่
21/5 ซอย 9 ถนนศรีมังคลาจารย์
ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่ 50200

 @BaaniaOfficial
 info@baania.com
 baaniathailand.com

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่บริษัท บาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด จัดเก็บบนฐานข้อมูลขนาดใหญ่ของบริษัทโดยประกาศขาย-เช่าบ้านมือสองถูกจัดเก็บและรวบรวมจากเว็บไซต์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในประเทศไทย และความสนใจของผู้บริโภคถูกจัดเก็บจากการเยี่ยมชม www.baania.com ตามข้อกำหนดในพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562

การใช้ข้อมูลและ/หรือข้อความใดๆ ในรายงานฉบับนี้เพื่อการประชาสัมพันธ์หรือเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจจำเป็นต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท บริษัทจะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลที่น่าเสนอในรายงานฉบับนี้ ห้ามทำซ้ำ คัดลอกหรือดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต

บริการและผลิตภัณฑ์ของบริษัท



Baania **Bestimate** 

บทสรุปผู้บริหาร

สัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงปลายปี 2565 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบันเป็นแรงกระตุ้นทางบวกสำคัญสำหรับตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้พัฒนาโครงการจำนวนมากได้ประกาศเปิดตัวโครงการบ้านใหม่ในทุกประเภทในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2566 พร้อมทั้งจัดฉีดโปรโมชั่นการขายสำหรับโครงการบ้านใหม่ที่กำลังขายอยู่ ตลาดบ้านมือสองในไตรมาส 1 ของปีนี้ก็มีสัญญาณที่ดีขึ้นเช่นเดียวกัน ภาพรวมตลาดบ้านมือสองในกรุงเทพมหานครที่ Baan1a ตรวจสอบจากข้อมูลประกาศขาย-เช่าออนไลน์ที่เราจัดเก็บจากเว็บไซต์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วประเทศไทยตลอดทั้งไตรมาส มีดังต่อไปนี้

อุปทานประกาศขาย-เช่า

- **ปริมาณประกาศขายบ้านมือสอง**ในกรุงเทพฯ มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงถึง 240% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (Quarter-on-Quarter; Q-o-Q) และ**มูลค่าเสนอขายรวม**ปรับตัวเพิ่มขึ้น 203% Q-o-Q มาอยู่ที่ประมาณ 2 แสนล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า (Year-on-Year; Y-o-Y) ปริมาณประกาศขายและมูลค่าเสนอขายรวมในไตรมาสปัจจุบันก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน
- **ปริมาณประกาศเช่าบ้านมือสอง**ปรับตัวเพิ่มขึ้น 7.9% Q-o-Q และ**มูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวม**เพิ่มขึ้น 20.5% Q-o-Q
- ราคาเสนอขายและเสนอเช่าที่เพิ่มขึ้น Y-o-Y สะท้อนสถานะเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรุนแรงในช่วงปีที่ผ่านมา
- จำนวนประกาศขายเพิ่มขึ้นในเกือบทุกเขตของกรุงเทพฯ โดยพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในมีจำนวนประกาศขายเพิ่มขึ้นเกินกว่า 300% ทั้งนี้จำนวนประกาศขายที่เพิ่มขึ้นเป็นการขายคอนโดมิเนียม
- ประกาศขายคอนโดมิเนียมมีจำนวนสูงสุดในไตรมาสและคิดเป็นอัตราส่วนสูงถึง 89.3% ซึ่งสะท้อนว่าอุปทานของคอนโดมิเนียมยังคงค้างอยู่ในตลาดจำนวนมาก สัญญาณการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยอาจทำให้ผู้บริโภคร่งปล่อยคอนโดมิเนียมที่ถือครองอยู่ออกมาเพิ่ม
- **ราคาเฉลี่ยของประกาศขายคอนโดมิเนียม**ในกรุงเทพฯปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.9% Q-o-Q ในทางกลับกันราคาเฉลี่ยของประกาศขาย**ทาวน์โฮม**และ**บ้านเดี่ยว**ปรับตัวลดลง 1.4% และ 9.5% Q-o-Q ตามลำดับ และ**ค่าตอบแทนการปล่อยเช่าทาวน์โฮม**ดีที่สุดในไตรมาสปัจจุบัน

อุปสงค์การขาย-เช่า (ความสนใจของผู้บริโภค)

- ผู้บริโภคค้นหาประกาศขายบ้านมือสองในเขต**คลองสามวา สายไหม ประเวศ บางขุนเทียน และบึงกุ่ม**สูงสุดในไตรมาส โดยผู้บริโภคให้ความสนใจทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยวมากที่สุด (37% และ 33% ตามลำดับ)
- ผู้บริโภคค้นหาประกาศเช่าในเขต**จตุจักร บางกะปิ สายไหม ประเวศ และลาดพร้าว**สูงสุด โดยคอนโดมิเนียมเป็นประเภทบ้านที่ผู้บริโภคต้องการเช่ามากที่สุดสูงถึง 61%

Bangkok Resale Home Market Performance

SALES

SUPPLY: ปริมาณประกาศขายในไตรมาสปัจจุบัน

36,630

ประกาศขายในกรุงเทพฯ

2 แสนล้านบาท

มูลค่าเสนอขายรวม

ไตรมาส 4/2565

10,750

ประกาศขายในกรุงเทพฯ

6.8 หมื่นล้านบาท

มูลค่าเสนอขายรวม

ประกาศขายและมูลค่าตั้งขายในไตรมาสปัจจุบันเพิ่มขึ้นกว่าไตรมาส 4/2565 อย่างมาก ซึ่งสะท้อนภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ ที่กำลังฟื้นตัวภายหลังจากความกังวลด้านเศรษฐกิจเริ่มคลี่คลายลงและสภาวะเงินเฟ้อเริ่มมีทิศทางที่ดีขึ้น

จำนวนประกาศ

มูลค่าเสนอขายรวม

↑ 240.6%
Q-o-Q

↑ 203.0%
Q-o-Q

ไตรมาส 1/2565

31,720

ประกาศขายในกรุงเทพฯ

1.9 แสนล้านบาท

มูลค่าเสนอขายรวม

เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า (1/2565) จำนวนประกาศขายไตรมาสปัจจุบันปรับตัวเพิ่มขึ้น เช่นเดียวกับมูลค่าเสนอขายรวมที่เพิ่มขึ้นประมาณ 1 หมื่นล้านบาท

จำนวนประกาศ

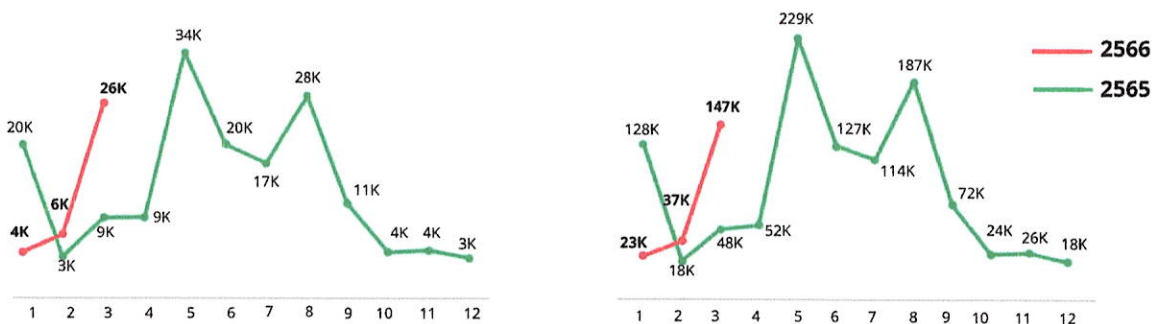
มูลค่าเสนอขายรวม

↑ 15.5%
Y-o-Y

↑ 7.8%
Y-o-Y

ข้อมูลรายเดือน

จำนวนประกาศขายมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2566 โดยจำนวนประกาศในเดือนมีนาคมนั้นสูงกว่ามกราคมประมาณ 600% มูลค่าเสนอขายก็มีการปรับตัวไปในทิศทางบวกเช่นเดียวกัน ดังจะเห็นได้จากมูลค่าตั้งขายรวมของเดือนมีนาคมที่เพิ่มสูงขึ้นมาอยู่ในระดับแสนล้านบาทเป็นเดือนแรกของปี 2566 และเป็นการปรับตัวเพิ่มจากเดือนมกราคมถึง 540%

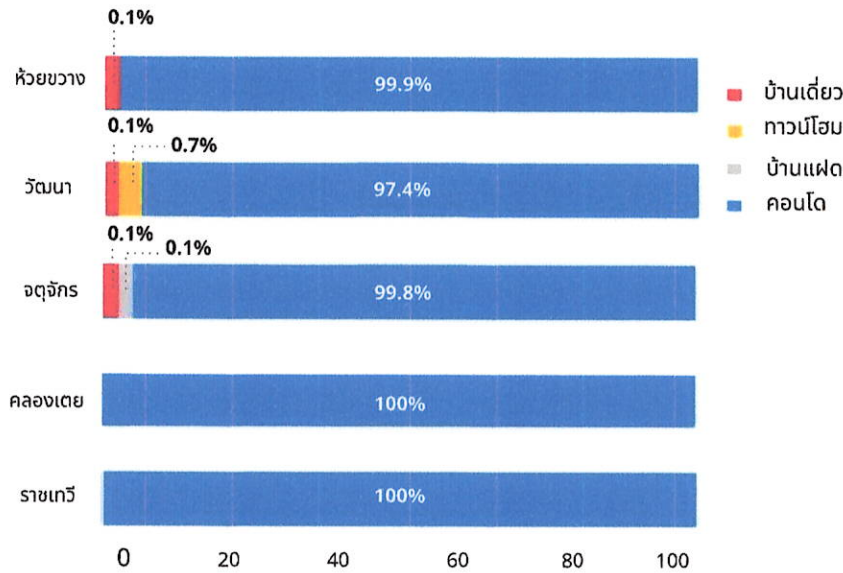


จำนวนประกาศขายจำแนกตามเดือน (หน่วย: พันประกาศ)

มูลค่าเสนอขายรวมจำแนกตามเดือน (หน่วย: พันล้านบาท)

ปริมาณประกาศขายตามเขตในกรุงเทพมหานคร

5 เขตที่มีจำนวนประกาศขายสูงสุดอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในและเป็นเขตพื้นที่เศรษฐกิจสำคัญ เขตที่มีจำนวนประกาศขายสูงสุดในไตรมาสคือ **ห้วยขวาง** โดยจำนวนประกาศขายของเขตคิดเป็นประมาณ 10 % ของประกาศทั้งหมด



ราชเทวี
เป็นเขตที่มีประกาศขายเพิ่มขึ้นมากที่สุด
+526.2% Q-o-Q

คอนโดมิเนียม

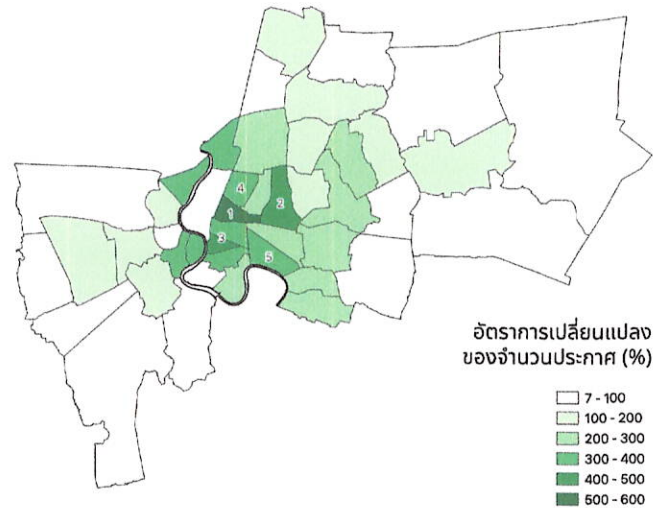
1 1 30-50

เป็นแบบห้องคอนโดที่ประกาศขายมากที่สุดในเขตห้วยขวาง

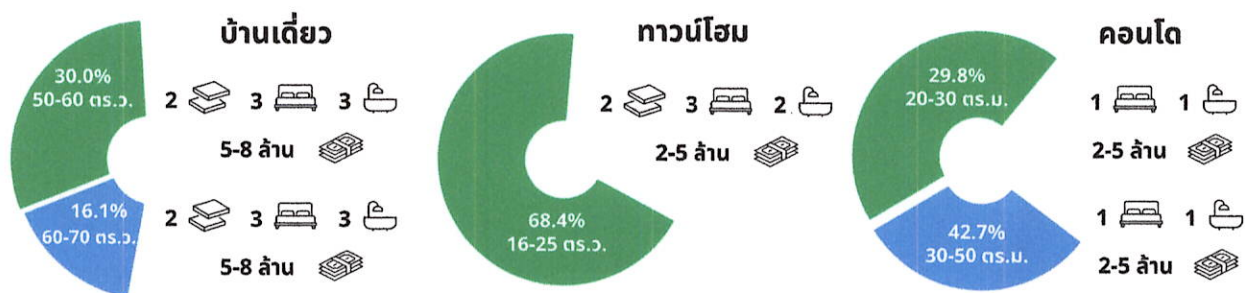
จำนวนประกาศขายในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในเพิ่มขึ้นมากกว่า 300% Q-o-Q โดย**ราชเทวี** (หมายเลข 1 ในแผนที่) มีจำนวนประกาศขายเพิ่มขึ้นสูงสุด ตามด้วย**ห้วยขวาง** (2) **บางรัก** (3) **พญาไท** (4) และ **คลองเตย** (5)

ประเภทและรูปแบบบ้านที่ประกาศขาย

ประกาศขายคอนโดมิเนียมมีอัตราส่วนสูงสุดในไตรมาส ซึ่งคิดเป็นประมาณ 90% ตามด้วยบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม ปริมาณประกาศขายคอนโดมิเนียมปรับตัวเพิ่มขึ้น 485% Q-o-Q ซึ่งอาจจะสะท้อนถึงปริมาณ Supply ที่ยังคงค้างอยู่ในตลาดเป็นจำนวนมาก



รูปแบบบ้านที่ประกาศขายมากที่สุดในไตรมาสตามประเภทบ้านมีดังนี้



ราคาเฉลี่ยของประกาศขายในกรุงเทพมหานคร

ราคาเฉลี่ยประกาศขาย**บ้านเดี่ยว**ลดลง 9.4% Q-o-Q (จาก 209,000 บาท) แต่เพิ่มขึ้น 18.5% Y-o-Y (จาก 159,000 บาท) ราคาเฉลี่ย**ทาวน์โฮม**ปรับตัวลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับ Q-o-Q และ Y-o-Y (ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 195,000 และ 206,000 บาท ตามลำดับ) ราคาเฉลี่ยของ**คอนโดมิเนียม**ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.9% Q-o-Q (จาก 111,600 บาท) แต่ลดลง 8.0% Y-o-Y (จาก 126,000 บาท)

บ้านเดี่ยว

189,060
บาท/ตารางวา

-9.4% Q-o-Q

+18.5% Y-o-Y

5 เขตที่มีราคาประกาศขายต่อตร.ว. เฉลี่ยสูงสุดได้แก่

1. ภาษีเจริญ	325,000 บาท
2. วังทองหลาง	274,300 บาท
3. สวนหลวง	271,500 บาท
4. ลาดพร้าว	264,300 บาท
5. จอมทอง	260,300 บาท

ทาวน์โฮม

191,630
บาท/ตารางวา

-1.5% Q-o-Q

-6.8% Y-o-Y

5 เขตที่มีราคาประกาศขายต่อตร.ว. เฉลี่ยสูงสุดได้แก่

1. จตุจักร	326,800 บาท
2. สวนหลวง	323,100 บาท
3. วังทองหลาง	306,300 บาท
4. ลาดพร้าว	269,000 บาท
5. สะพานสูง	234,700 บาท

คอนโดมิเนียม

115,920
บาท/ตารางเมตร

+3.9% Q-o-Q

-8.0% Y-o-Y

5 เขตที่มีราคาประกาศขายต่อตร.ม. เฉลี่ยสูงสุดได้แก่

1. ปทุมวัน	199,200 บาท
2. บางรัก	188,500 บาท
3. คลองเตย	163,400 บาท
4. ราชเทวี	161,900 บาท
5. วัฒนา	161,100 บาท

บ้านแฝด

COMING SOON

LETTINGS

SUPPLY: ปริมาณประกาศเช่าในไตรมาสปัจจุบัน

14,120

ประกาศเช่าในกรุงเทพฯ

484 ล้านบาท

มูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวม

ไตรมาส 4/2565

13,090

ประกาศเช่าในกรุงเทพฯ

401 ล้านบาท

มูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวม

จำนวนประกาศเช่าและมูลค่าเสนอเช่ารวมปรับตัวเพิ่มขึ้น Q-o-Q ทั้งนี้ประกาศเช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณ 1,000 ประกาศ และมูลค่าเสนอเช่ารวมมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 80 ล้านบาท

จำนวนประกาศ

↑ 7.9%
Q-o-Q

มูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวม

↑ 20.5%
Q-o-Q

ไตรมาส 1/2565

15,260

ประกาศเช่าในกรุงเทพฯ

457 ล้านบาท

มูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวม

ถึงแม้ว่าจำนวนประกาศเช่าจะลดลง Y-o-Y แต่มูลค่าเสนอเช่ารวมกลับปรับตัวเพิ่มขึ้นเกือบ 30 ล้านบาท ราคาเสนอเช่าที่ปรับขึ้นสะท้อนสภาวะอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นในรอบปีที่ผ่านมา

จำนวนประกาศ

↓ -7.4%
Y-o-Y

มูลค่าเสนอเช่าต่อเดือนรวม

↑ +5.9%
YoY

ประเภทและรูปแบบบ้านที่ประกาศเช่า

ประกาศเช่าคอนโดมีเนียมมีอัตราส่วนสูงสุดของไตรมาสที่ 82.1% ตามด้วยทาวน์โฮมและบ้านเดี่ยว จำนวนประกาศเช่าของบ้านแต่ละประเภทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า



82.1%



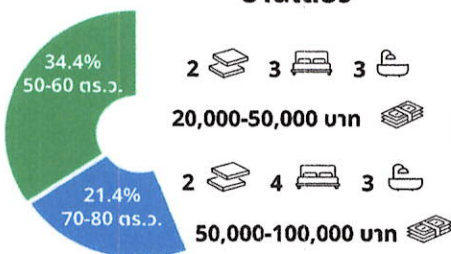
8.8%



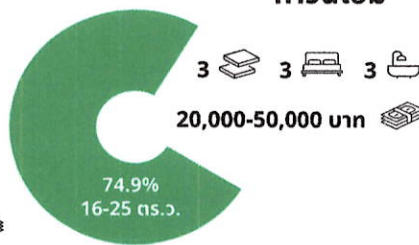
8.8%

รูปแบบบ้านที่ประกาศเช่ามากที่สุดในไตรมาสตามประเภทบ้านมีดังนี้

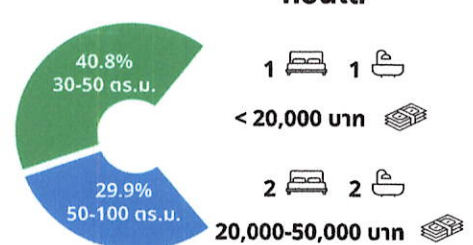
บ้านเดี่ยว



ทาวน์โฮม



คอนโด



RENTAL
YIELDS

ผลตอบแทนค่าเช่าประจำไตรมาส

ผลตอบแทนค่าเช่าที่น่าเสนอในตารางด้านล่างนี้ Baania นำราคาเสนอขายและราคาเช่าต่อเดือนของทรัพย์สินประเภทเดียวกันในแต่ละเขตมาคำนวณอัตราผลตอบแทนที่ได้จากการเช่าเบื้องต้น (Gross Rental Yield)



บ้านเดี่ยว

1.พระโขนง	8.9%
2.ลาดกระบัง	8.7%
3.บางเขน	7.7%
4.บางบอน	6.5%
5.จตุจักร	6.2%
6.สวนหลวง	6.0%
7.พญาไท	6.0%
8.บางกะปิ	5.6%
9.บางนา	5.5%
10.ทวีวัฒนา	5.5%



ทาวน์โฮม

1.ยานนาวา	8.9%
2.บางขุนเทียน	8.6%
3.คันนายาว	8.5%
4.จตุจักร	8.4%
5.ดอนเมือง	7.7%
6.ประเวศ	7.0%
7.สายไหม	7.0%
8.มีนบุรี	6.9%
9.ตลิ่งชัน	6.4%
10.จอมทอง	6.3%



คอนโดมิเนียม

1.มีนบุรี	8.4%
2.ปทุมวัน	7.6%
3.สาทร	7.4%
4.สายไหม	7.1%
5.จอมทอง	7.0%
6.ดินแดง	6.5%
7.ทุ่งครุ	6.2%
8.หลักสี่	6.2%
9.ราชบุรีบูรณะ	5.9%
10.ประเวศ	5.9%

บ้านเดี่ยว

สองเขตที่มีผลตอบแทนการเช่าสูงสุดคือ **พระโขนง** และ **ลาดกระบัง** โดยราคาประกาศเช่าของบ้านเดี่ยวในเขตดังกล่าวอยู่ที่ 50,000 ถึง 150,000 บาท ต่อเดือน

ทาวน์โฮม

ยานนาวา บางขุนเทียน คันนายาว และ **จตุจักร** เป็นเขตที่ผลตอบแทนการเช่าทาวน์โฮมในไตรมาสสูงกว่า 8% โดยราคาประกาศเช่าในเขตดังกล่าวอยู่ระหว่าง 15,000 ถึง 120,000 บาท

คอนโดมิเนียม

เขตที่มีผลตอบแทนจากการปล่อยเช่ามากที่สุดที่ 8.4% คือ **มีนบุรี** โดยคอนโดมิเนียมในมีนบุรีมีราคาเช่าระหว่าง 6,000 ถึง 22,000 บาท ทั้งนี้คอนโดมิเนียมที่ปล่อยเช่าส่วนใหญ่ของเขตอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย-มีนบุรีที่กำลังจะเปิดให้บริการในปี 2566

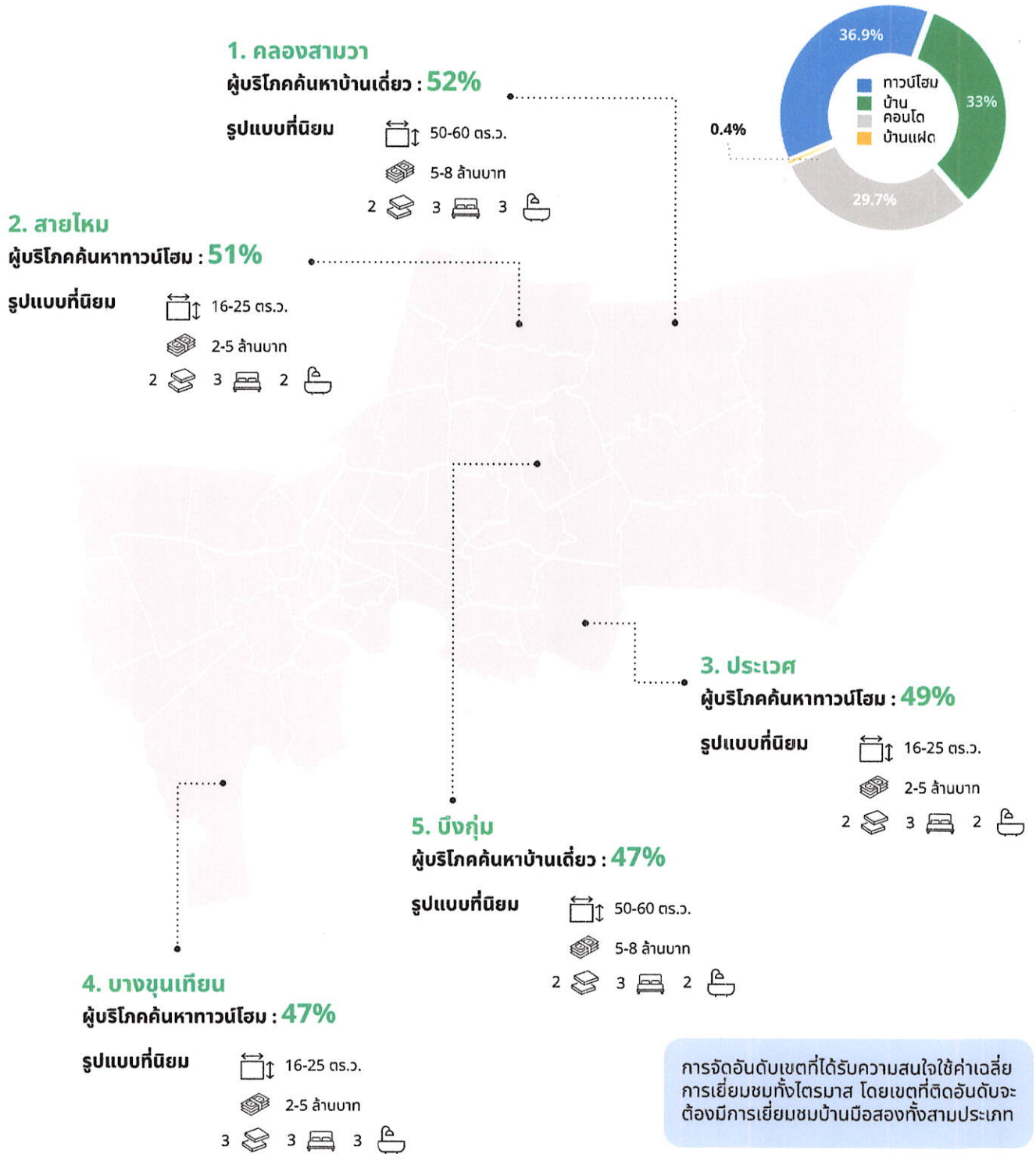
สำหรับไตรมาสปัจจุบัน **การปล่อยเช่าทาวน์โฮมให้ผลตอบแทนสูงสุด** เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ

DEMAND

ความสนใจของผู้บริโภคต่อ Resale Home ที่ประกาศขาย

Baania วิเคราะห์ความสนใจของผู้บริโภคผ่านการเยี่ยมชมประกาศขายบน Baania Marketplace 5 เขตที่ผู้บริโภคให้ความสนใจสูงสุดในไตรมาสปัจจุบัน ได้แก่ **คลองสามวา สายไหม ประเวศ บางขุนเทียน และ บึงกุ่ม**

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัย ผู้บริโภคค้นหา**ทาวน์โฮม**มากที่สุด (36.9%) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขต**สายไหม ประเวศ** และ**บางขุนเทียน** ทาวน์โฮมที่เป็นที่นิยมในเขตดังกล่าวคือ ทาวน์โฮม 2 ชั้น (2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) ที่มีขนาดพื้นที่ระหว่าง 16 ถึง 25 ตารางวา และมีราคาประกาศขายอยู่ที่ 2 ถึง 5 ล้านบาท








ความสนใจของผู้บริโภคต่อ Resale Home ที่ประกาศเช่า

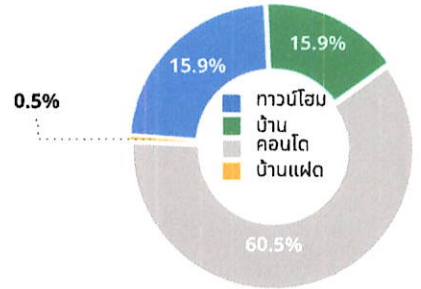
ผู้บริโภคต้องการเช่าคอนโดมิเนียมมากที่สุดในไตรมาสปัจจุบัน โดยการเยี่ยมชมประกาศเช่าคอนโดมิเนียมมีอัตราส่วนสูงที่สุดที่ 61% ซึ่งคิดเป็น 2 ใน 3 ของการเยี่ยมชมประกาศเช่าทั้งหมด ความสนใจเช่าบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมมีอัตราส่วนที่ประมาณ 16%

จตุจักรเป็นเขตที่ผู้บริโภครันหาประกาศเช่าสูงสุด โดยคอนโดมิเนียมเป็นประเภทบ้านที่ผู้บริโภครันหาสูงสุดถึง 98% รูปแบบห้องคอนโดมิเนียมที่เป็นที่นิยมมากที่สุดในจตุจักรคือ ห้อง 1 Bedroom ขนาด 30 ถึง 50 ตารางเมตร ในราคาเช่า 20,000 บาทต่อเดือนหรือต่ำกว่า

3. สายไหม





ผู้บริโภครันหาทาวน์โฮม: **71%**

รูปแบบที่นิยม  16-25 ตร.ว.
 <20,000 บาท
 3  3  3 








1. จตุจักร

ผู้บริโภครันหาคอนโด: **98%**

รูปแบบที่นิยม  30-50 ตร.ม.
 <20,000 บาท
 1  1 





5. ลาดพร้าว

ผู้บริโภครันหาทาวน์โฮม: **56%**

รูปแบบที่นิยม  16-25 ตร.ว.
 20,000-50,000 บาท
 3  4  4 






2. บางกะปิ

ผู้บริโภครันหาคอนโด: **58%**

รูปแบบที่นิยม  30-50 ตร.ม.
 20,000-50,000 บาท
 2  1 

4. ประเวศ

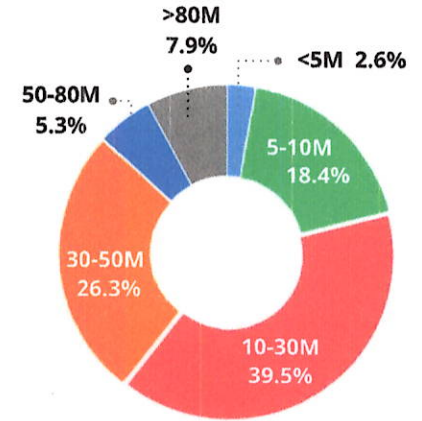
ผู้บริโภครันหาบ้านเดี่ยว: **43%**

รูปแบบที่นิยม  80-100 ตร.ว.
 50,000-100,000 บาท
 2  3  3 

บทวิเคราะห์ประจำไตรมาส: ตลาดบ้านเดี่ยว

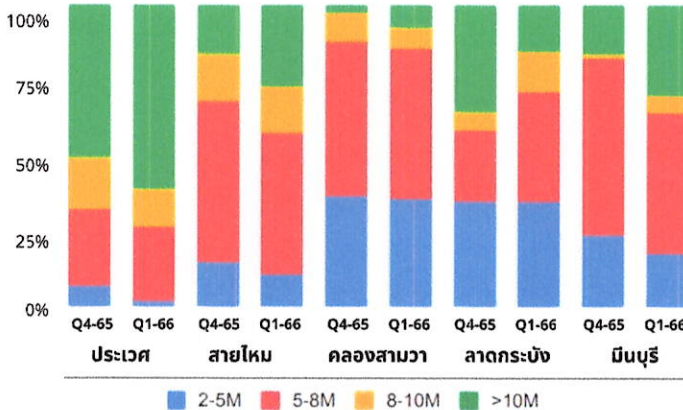
เศรษฐกิจไทยมีสัญญาณการฟื้นตัวอย่างชัดเจนหลังจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ได้คลี่คลายลง โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติรายงานว่าเศรษฐกิจไทยมีการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในปี 2565 และในปี 2566 เศรษฐกิจไทยถูกคาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.7 ถึง 3.7 การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยทำให้ผู้พัฒนาโครงการแนวหน้าของประเทศประกาศเปิดตัวโครงการบ้านใหม่ทั่วประเทศภายในปี 2566 เป็นจำนวนรวมกันเกือบ 400 โครงการ ซึ่งคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 4 แสนล้านบาท

เมื่อพิจารณาเฉพาะโครงการบ้านเดี่ยวในกรุงเทพฯ ที่ผู้พัฒนาโครงการเปิดตัวในต้นปี 2566 Baania พบว่าโครงการบ้านใหม่จำนวนมากเป็นกลุ่ม High และ Luxury Class^[1] ที่มีราคาเริ่มต้นอยู่ที่ 10-30 และ 30-50 ล้านบาท ตามลำดับ (หรือคิดเป็นประมาณ 66% ดังแสดงในภาพ 1) แนวโน้มที่ผู้ประกอบการจะเลือกพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวระดับบนจะเพิ่มสูงขึ้นต่อไปอีกสักระยะ ถึงแม้ว่าตลาดดังกล่าวจะเป็นตลาดเฉพาะกลุ่ม (niche market) แต่ผู้ที่ซื้อบ้านราคาแพงเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงและมีทักษะซื้อบ้านด้วยเงินสด นอกจากนี้โอกาสที่ลูกค้ากลุ่มนี้จะถูกปฏิเสธสินเชื่อจากสถาบันการเงินก็เป็นไปได้น้อย



ภาพ 1 สัดส่วนราคาบ้านเดี่ยวเริ่มต้นในโครงการที่ประกาศเปิดตัวต้นปี 2566

เมื่อพิจารณานบ้านเดี่ยวในช่วงราคา 5-10 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาดหลักของบ้านเดี่ยว Baania พบว่าผู้ประกอบการประกาศเปิดตัวโครงการใหม่ไม่มากนัก โดยอัตราส่วนของโครงการบ้านเดี่ยวในช่วงราคาดังกล่าวมีเพียงแค่ 20%^[2] ปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวบ้านเดี่ยว 5-10 ล้านบาท คืออุปสงค์ค้างในกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่เหลืออยู่เกือบ 3,000 หน่วย^[3] นอกจากนี้ต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้นอาจทำให้ผู้ประกอบการเลือกสร้างบ้านแฝดในช่วงราคา 5-10 ล้านบาท แทนที่ บ้านเดี่ยว



ภาพ 2 สัดส่วนบ้านเดี่ยวใน 5 เขตที่มีประกาศขายบ้านเดี่ยวมากที่สุด

บ้านเดี่ยวมือสองราคา 5-10 ล้านบาท จึงอาจเป็นตัวเลือกที่ดีสำหรับผู้บริโภค ถึงแม้ว่าประกาศขายบ้านเดี่ยวมือสองจะปรับตัวเพิ่มขึ้น 25% Q-o-Q แต่จำนวนประกาศที่เพิ่มขึ้นนั้นมาจากกลุ่มราคา 10 ล้านบาท ขึ้นไป ในขณะที่กลุ่มราคา 5-8 ล้านบาท นั้นมีอัตราส่วนลดลง 1% ถึง 12% ยกเว้นลาดกระบังที่มีประกาศเพิ่มขึ้นประมาณ 13% (ดูภาพ 2)

Baania คาดว่าบ้านเดี่ยวมือสองในช่วงราคา 5-8 ล้านบาท ในเขตคลองสามวาจะมีศักยภาพในการขายสูงสุด เพราะผู้บริโภคเกินกว่า 50% ที่ค้นหาบ้านมือสองในเขตสนใจจะซื้อบ้านเดี่ยวขนาด 50-60 ตร.ว. ในช่วงราคาข้างต้น ในส่วนของประเวศและสายไหมที่มีประกาศขายบ้านเดี่ยวมากเป็นสองลำดับแรกของไตรมาส อุปทานบ้านเดี่ยวมือสองในช่วง

ราคา 5-8 ล้านบาท ที่ลดลง Q-o-Q อาจเพิ่มโอกาสในการขายเนื่องจากจำนวนคู่แข่งที่ลดลง อย่างไรก็ตามผู้บริโภคที่ค้นหาบ้านในเขตดังกล่าวให้ความสนใจทาวน์โฮมมือสองมากกว่าบ้านเดี่ยว โดยการค้นหาบ้านเดี่ยวมือสองในเขตประเวศและสายไหมอยู่ที่ 35% และ 41% ตามลำดับ

Baania คาดการณ์ว่าตลาดบ้านมือสองในระยะสั้นถึงกลางยังคงมีทิศทางบวก โดยเฉพาะบ้านมือสองในช่วงราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แต่ผู้บริโภคอาจจะชะลอการซื้อขายในช่วงไตรมาส 2/2566 เพื่อรอความชัดเจนในนโยบายเศรษฐกิจของรัฐบาลใหม่

[1] ข้อมูลจากการสำรวจออนไลน์ของ Baania

[2] ข้อมูลจากการสำรวจออนไลน์ของ Baania

[3] บทวิเคราะห์หอสังหาริมทรัพย์ โดยสายงานสินเชื่อธุรกิจ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร

Baania Data Analytics Products

Bangkok Resale Home Market Report สรุปตลาดบ้านมือสองของกรุงเทพมหานครรายไตรมาส

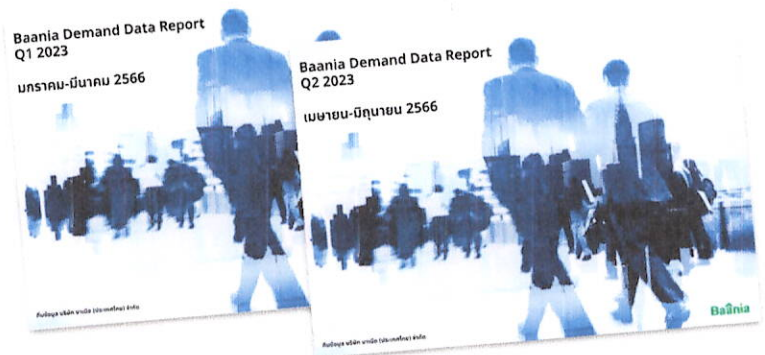
FREE

- ภาพรวมตลาดขาย-เช่าบ้านมือสอง
- ราคาเฉลี่ยตามประเภทบ้านของกรุงเทพฯ
- อัตราผลตอบแทนค่าเช่า
- ความสนใจของผู้บริโภคต่อบ้านมือสอง
- บทวิเคราะห์ตลาดบ้านมือสองประจำไตรมาส



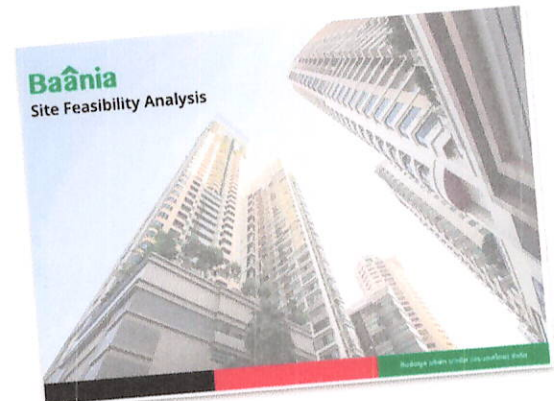
Demand Data Report สรุปความสนใจของผู้บริโภคต่อโครงการบ้านใหม่และบ้านมือสองรายไตรมาส

- เขตพื้นที่เด่นที่ผู้บริโภคสนใจจำแนกตามประเภทโครงการ
- โครงการเด่นตามช่วงราคาและเขตพื้นที่
- ข้อมูลพื้นฐานของผู้บริโภคที่ค้นหาที่อยู่อาศัย



Site Feasibility Analysis บทวิเคราะห์พื้นที่เชิงลึกเพื่อการพัฒนาโครงการ

- ข้อมูลเชิงลึกของพื้นที่ ทั้งผังเมือง สถานที่สำคัญ สิ่งอำนวยความสะดวก และการเดินทาง
- โครงการที่อยู่อาศัยรอบพื้นที่ ทั้งข้อมูลโครงการ จำนวนหน่วยตั้งขาย และหน่วยเหลือขายของแต่ละโครงการ
- ตลาดที่อยู่อาศัยรอบพื้นที่ 3 ปีย้อนหลัง ทั้งจำนวนประกาศ ราคาตั้งขาย และระยะเวลาที่ขายอยู่ในตลาดออนไลน์
- ความสนใจของผู้บริโภคต่อโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ และข้อมูลพื้นฐานของผู้เยี่ยมชมโครงการ



ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ Data analytics products
ติดต่อ info@baania.com

Baania Data API Services

Asset Overview API

API รายทรัพย์สิน สำหรับวิเคราะห์หลักทรัพย์ อัปเดตข้อมูลรายเดือน

บริการข้อมูลสำหรับวิเคราะห์หลักทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ข้อมูลส่งกลับประกอบด้วยข้อมูลโครงการ ข้อมูลตลาดของทรัพย์สินในกลุ่มเดียวกัน ข้อมูลหลักทรัพย์เปรียบเทียบ และราคาประมาณทรัพย์สิน ข้อมูลจากฐานข้อมูลของ Baania

Supply-side Project Update API, Supply-side Subdistrict Update API

API รายทรัพย์สินและรายพื้นที่ สำหรับวิเคราะห์ตลาดด้านอุปทาน อัปเดตข้อมูลรายเดือน

บริการข้อมูลสำหรับวิเคราะห์หลักทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ข้อมูลส่งกลับประกอบด้วยข้อมูลตลาดด้านปริมาณอุปทานของโครงการ (หรือรายพื้นที่) พร้อมทั้งมีตัวราคาและการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ข้อมูลจากฐานข้อมูลของ Baania ที่รวบรวมประกาศขาย-เช่ามากกว่า 6 ล้านประกาศ

Demand-side and Competitor Project Update API, Demand-side and Competitor Subdistrict Update API

API รายทรัพย์สินและรายพื้นที่สำหรับวิเคราะห์ตลาดด้านอุปสงค์ อัปเดตข้อมูลรายเดือน

บริการข้อมูลสำหรับวิเคราะห์หลักทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ข้อมูลส่งกลับประกอบไปด้วยความสนใจของผู้บริโภค (ที่มีมากกว่า 1 ล้านความสนใจต่อประกาศขาย-เช่าของโครงการในแต่ละเดือน) พร้อมทั้งจำนวนคนที่สนใจและรูปแบบ lifestyle/อายุ/เพศของกลุ่มคนที่สนใจโครงการ ข้อมูลจากฐานข้อมูลของ Baania

Project Home Summary API, Subdistrict Home Summary API

API รายโครงการที่อยู่อาศัยและรายพื้นที่สำหรับ website อัปเดตข้อมูลรายเดือน

บริการข้อมูลสำหรับ Web API ของที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ (บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม และบ้านแฝด) ข้อมูลส่งกลับประกอบด้วยข้อมูลตลาดด้านปริมาณอุปทานของโครงการ (หรือรายพื้นที่) พร้อมทั้งมีตัวราคาและการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ข้อมูลจากฐานข้อมูลของ Baania ที่รวบรวมประกาศขาย-เช่ามากกว่า 6 ล้านประกาศ

Project Condo Summary API, Subdistrict Condo Summary API

API รายโครงการที่อยู่อาศัยและรายพื้นที่สำหรับ website อัปเดตข้อมูลรายเดือน

บริการข้อมูลสำหรับ Web API ของที่อยู่อาศัยประเภทแนวตั้ง (คอนโดมิเนียม) ข้อมูลส่งกลับประกอบด้วยข้อมูลตลาดด้านปริมาณอุปทานของโครงการ (หรือรายพื้นที่) พร้อมทั้งมีตัวราคาและการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุน (Yield) ข้อมูลจากฐานข้อมูลของ Baania ที่รวบรวมประกาศขาย-เช่ามากกว่า 6 ล้านประกาศ

Baania's Search Project API

API รายทรัพย์สินสำหรับ data cleansing



บริการ Mapping ข้อมูลชื่อโครงการที่อยู่อาศัยกับ master data โครงการบนฐานข้อมูลของ Baania บริการนี้จะช่วยในการ standardize ข้อมูลทรัพย์สินที่มาจากหลากหลายแหล่งให้มีมาตรฐานเดียวกัน

ต้องการข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ Data API Services
ติดต่อ info@baania.com

