

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

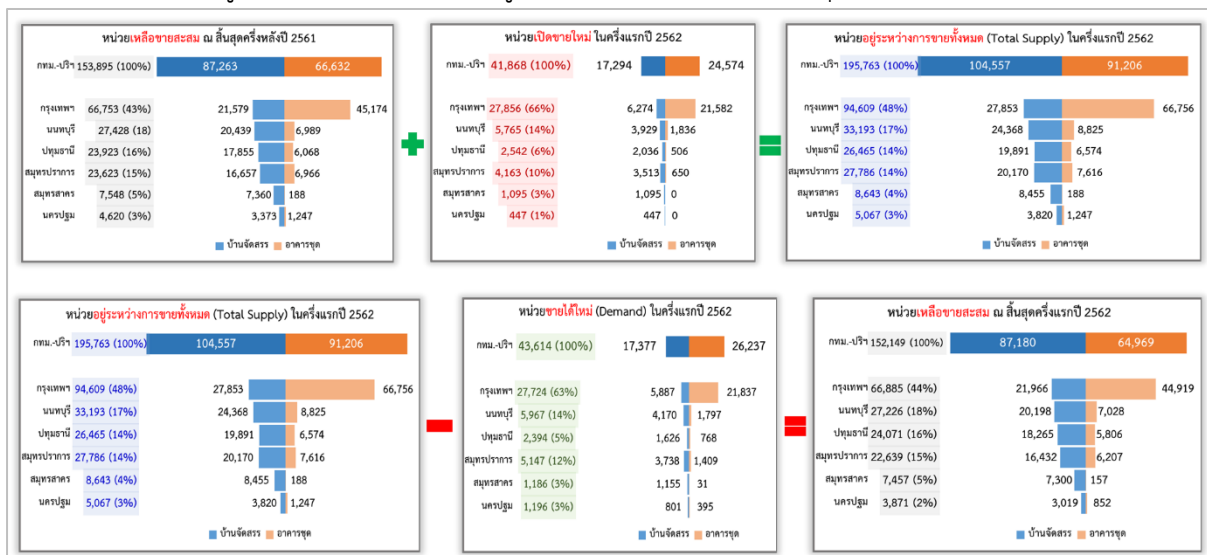
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สำรวจข้อมูลอุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (แต่ละโครงการมีหน่วยเหลือขายมากกว่า 6 หน่วย) รวมโครงการของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) แต่ไม่รวมบ้านเอื้ออาทร ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจเป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2 รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และรอบครึ่งปีหลัง โดยข้อมูลล่าสุดในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

1. สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

1.1 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 (ธันวาคม 2561)

ในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ณ สิ้นปี 2561 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่า มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 153,895 หน่วย มูลค่า 651,293 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,263 หน่วย มูลค่า 393,996 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 66,632 หน่วย มูลค่า 257,297 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าจำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มากถึง ร้อยละ 67.8 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 32.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ในครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 หน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน 2562)

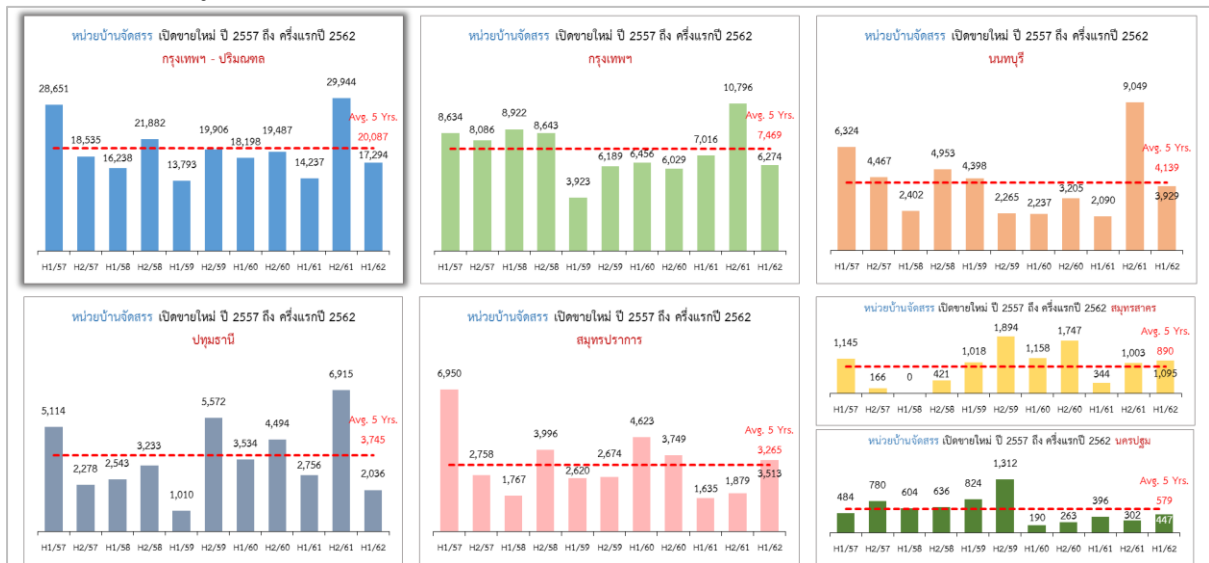
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) มีจำนวนรวม 41,868 หน่วย มูลค่า 207,881 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 และร้อยละ 20.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 39,447 หน่วย มูลค่า 172,029 ล้านบาท จะเห็นว่าใน

จำนวน 41,868 หน่วย ซึ่งมีหน่วยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพมหานครมากที่สุด จำนวน 27,856 หน่วย หรือร้อยละ 66.5 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 33.5 ของหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด

โดยแบ่งออกเป็นโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 จำนวน 17,294 หน่วย มูลค่า 93,065 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 21.5 และร้อยละ 24.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 14,237 หน่วย และมีมูลค่า 74,889 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นว่าจังหวัดสมุทรปราการมีหน่วยเปิดขายใหม่สูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี เพียงจังหวัดเดียว ส่วนจังหวัดอื่นๆ เปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี (ดูแผนภูมิที่ 2)

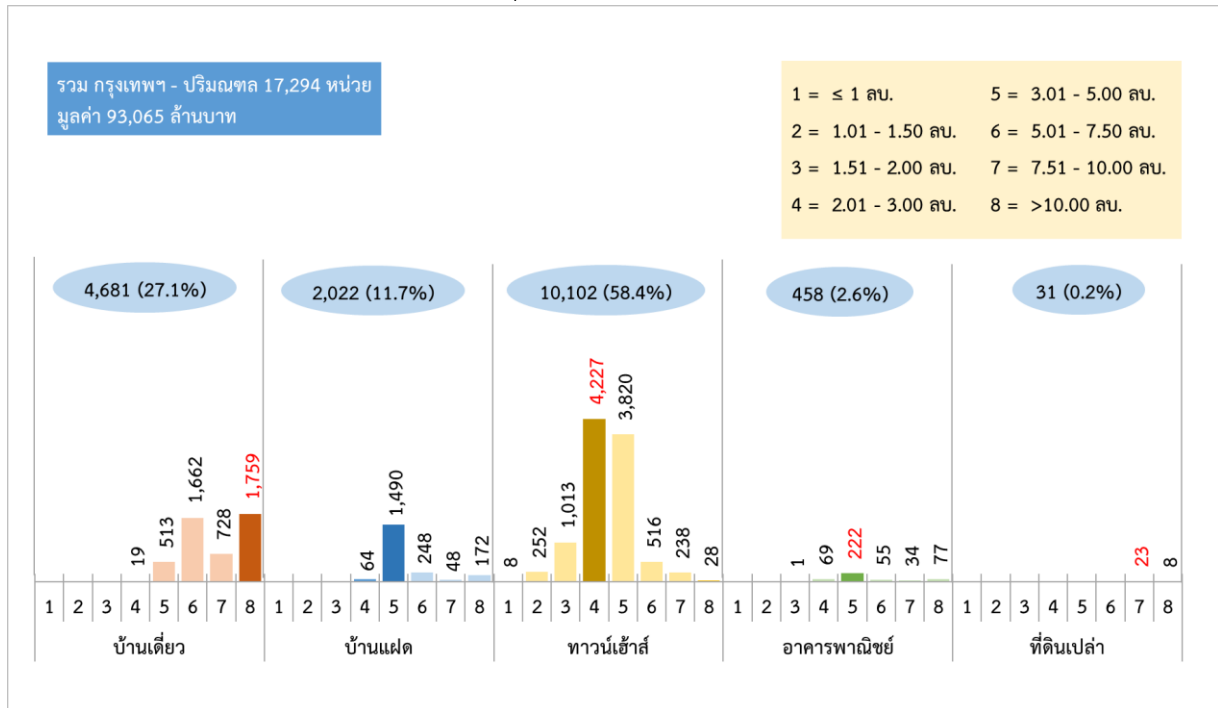
ในด้านประเภทและราคาที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 58.4 เป็นทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 27.1 เป็นบ้านเดี่ยว ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด สำหรับบ้านแฝดเปิดขายใหม่ร้อยละ 11.7 ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 2.6 ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ที่เหลือเป็นที่ดินเปล่าเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.2 ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 2 หน่วยบ้านจัดสรร เปิดขายใหม่ปี 2557 – ครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา
กรุงเทพฯ - ปริมาณพล

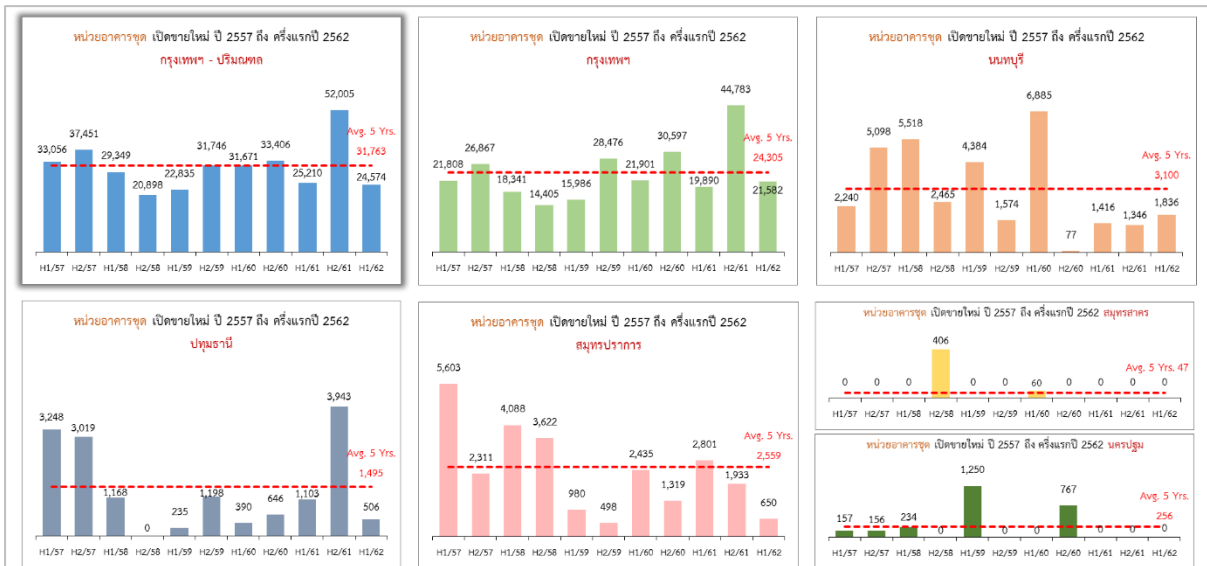


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวน 24,574 หน่วย มูลค่า 114,816 ล้านบาท หน่วยเปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 2.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 25,210 หน่วย และมีมูลค่า 97,140 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นว่าทั้ง 6 จังหวัดมีหน่วยเปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 4)

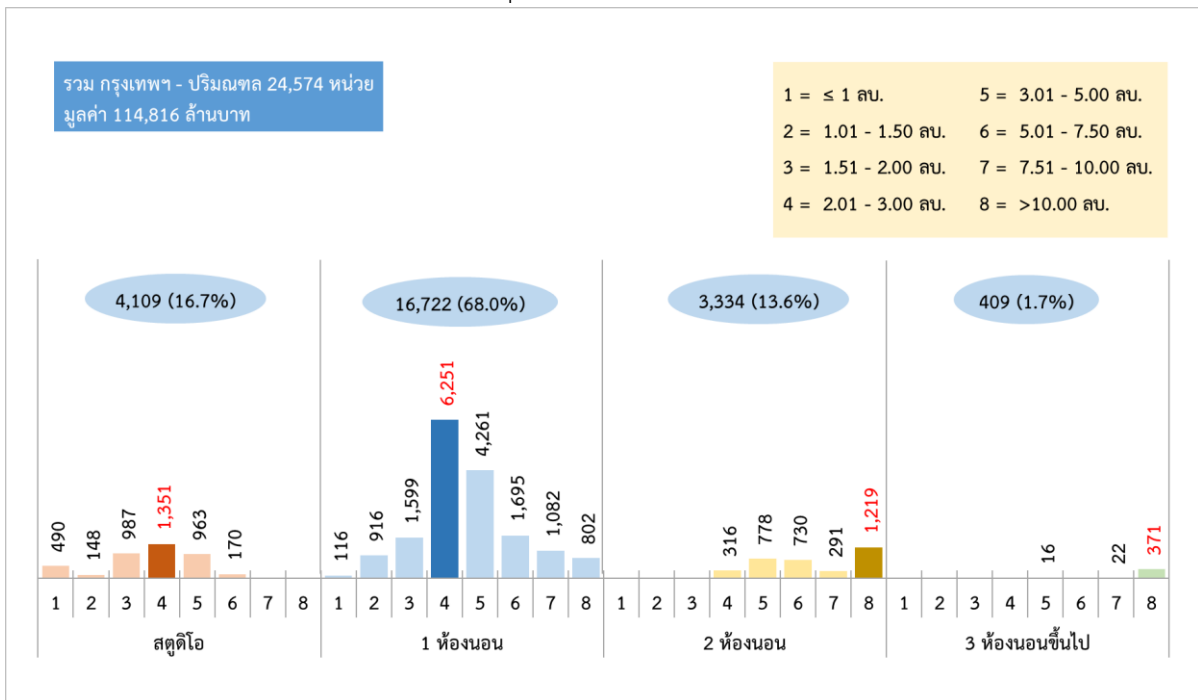
ในด้านประเภทและราคาที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 68.0 เป็นประเภท 1 ห้องนอน และเปิดขายใหม่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 16.7 เป็นสตูดิโอ ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับประเภท 2 ห้องนอนเปิดขายใหม่ ร้อยละ 13.6 เปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด ส่วนประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไป เปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 1.7 เปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 4 หน่วยอาคารชุด เปิดขายใหม่ปี 2557 – ครั้งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 หน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.3 หน่วยอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน 2562)

เมื่อนำจำนวนหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 (ธันวาคม 2561) รวมกับหน่วยที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) พบว่า มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด หรือ Total

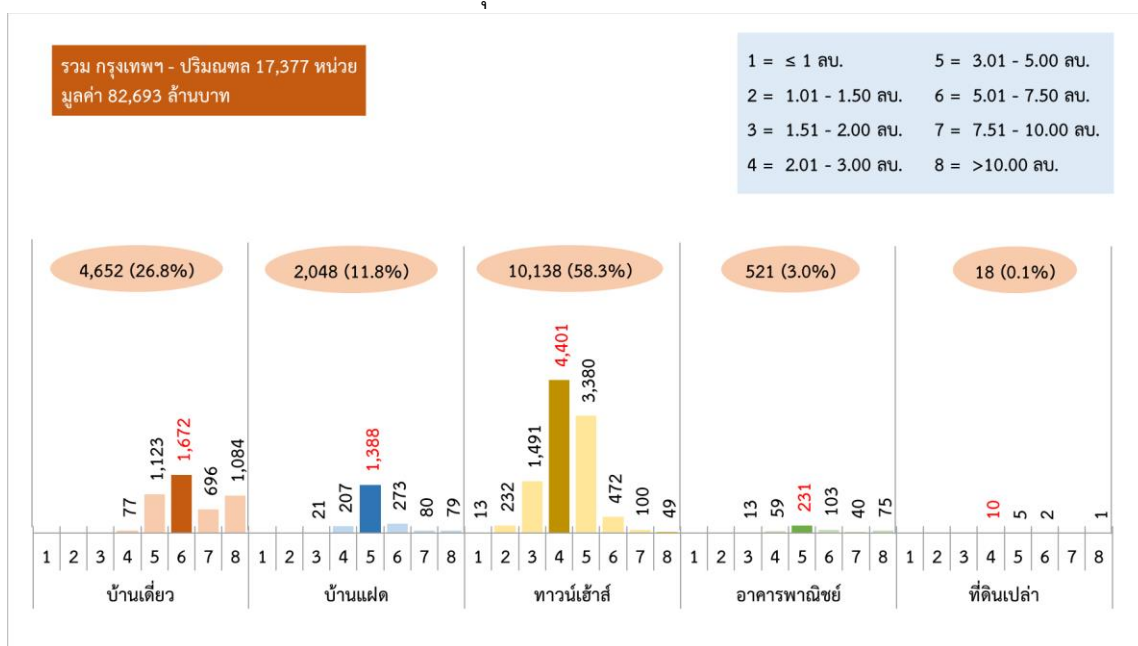
Supply รวม 195,763 หน่วย มูลค่า 859,174 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 104,557 หน่วย (ร้อยละ 53.4) มูลค่า 487,061 ล้านบาท (ร้อยละ 56.7) และโครงการอาคารชุด จำนวน 91,206 หน่วย (ร้อยละ 46.6) มูลค่า 372,113 ล้านบาท (ร้อยละ 43.3) (ดูแผนภูมิที่ 1)

1.4 หน่วยขายได้ใหม่ (Demand) ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน 2562)

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ รวม 43,614 หน่วย มูลค่า 189,505 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 17,377 หน่วย มูลค่า 82,693 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด จำนวน 26,237 หน่วย มูลค่า 106,812 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 เป็นทาวน์เฮ้าส์ มากที่สุดร้อยละ 58.3 ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 26.8 ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนบ้านแฝดขายได้ใหม่ร้อยละ 11.8 ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด อาคารพาณิชย์ขายได้ใหม่ร้อยละ 3.0 ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และที่ดินเปล่าขายได้ใหม่เพียงร้อยละ 0.1 ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 6 หน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ ในครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ขายได้ใหม่ 2,813 หน่วย 2) ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ขายได้ใหม่ 2,206 หน่วย 3) ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ขายได้ใหม่ 1,532 หน่วย 4) ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ขายได้ใหม่ 1,371 หน่วย และ 5) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ขายได้ใหม่ 1,357 หน่วย โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่ขายได้ใหม่ในประเภททาวน์เฮ้าส์

มากที่สุด และเกือบทั้ง 5 ทำเล ขายได้ใหม่ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาทมากที่สุด ยกเว้นทำเลเมื่องนนทบุรี-ปากเกร็ด ที่ขายได้ใหม่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 1)

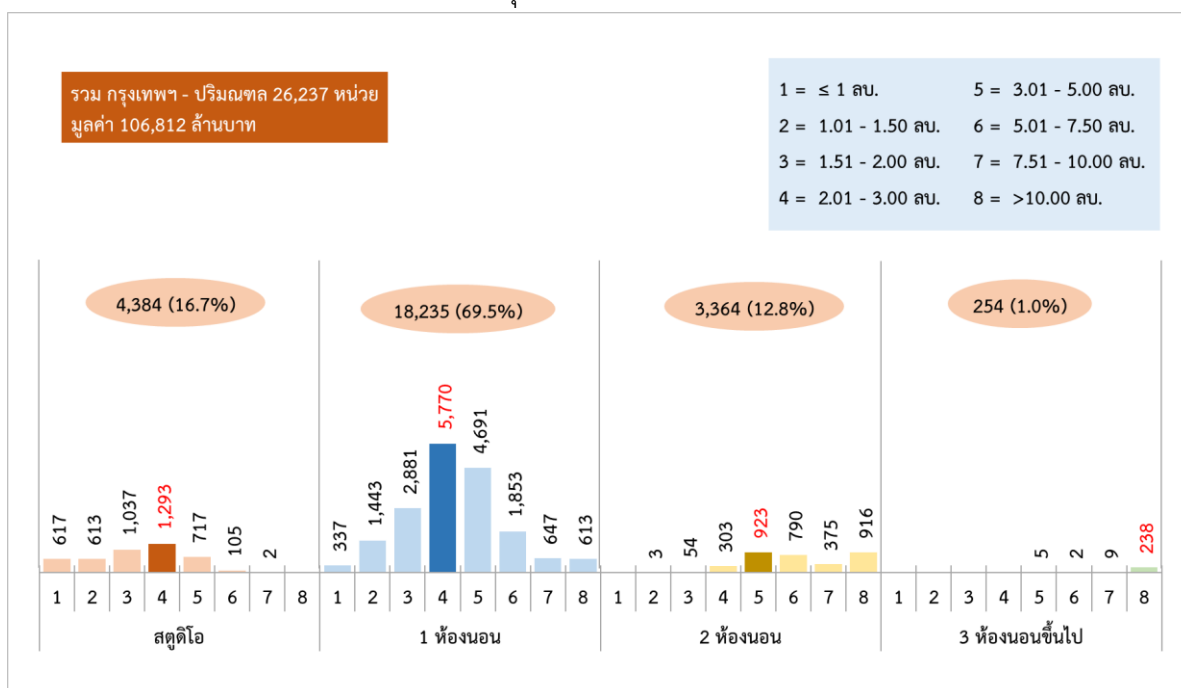
ตารางที่ 1 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในครั้งแรกปี 2562
กรุงเทพฯ – ปริมาณ

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่ขายได้ใหม่	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	ระดับราคาที่ขายได้ใหม่มากที่สุด	ประเภทที่ขายได้ใหม่มากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	2,813	12,609	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	2,206	9,069	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	1,532	4,638	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	1,371	6,598	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	เมื่องนนทบุรี-ปากเกร็ด	1,357	8,724	3.01 - 5.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) พบว่าเป็นประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุดร้อยละ 69.5 และขายได้ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาเป็นสตูดิโอร้อยละ 16.7 ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภท 2 ห้องนอนขายได้ใหม่อ้อยละ 12.8 ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มากที่สุด และประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปขายได้ใหม่เพียงร้อยละ 1.0 ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 7 หน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่ ในครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา
กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ขายได้ใหม่ 4,179 หน่วย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ขายได้ใหม่ 2,635 หน่วย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ขายได้ใหม่ 2,149 หน่วย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) ทำเลสุขุมวิท ขายได้ใหม่ 1,855 หน่วย ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ขายได้ใหม่ 1,687 หน่วย ในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาทมากที่สุด โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลโครงการอาคารชุดที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในครั้งแรกปี 2562

กรุงเทพฯ – ปริมาณพล

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่ ขายได้ใหม่	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	ระดับราคาที่ขายได้ ใหม่มากที่สุด	ประเภทที่ขายได้ ใหม่มากที่สุด
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	4,179	17,990	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
2	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	2,635	9,618	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
3	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	2,149	7,192	2.01 - 3.00	1 ห้องนอน
4	สุขุมวิท	1,855	16,392	5.01 - 7.50	1 ห้องนอน
5	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	1,687	3,080	1.01 - 1.50	1 ห้องนอน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.5 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562)

ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 152,149 หน่วย มูลค่า 669,670 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.4 และ 28.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 131,819 หน่วย มูลค่า 522,436 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,180 หน่วย มูลค่า 404,369 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 64,969 หน่วย มูลค่า 265,301 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าจำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มากถึงร้อยละ 69.1 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 30.9 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 1)

หน่วยเหลือขายโครงการบ้านจัดสรร ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวน 87,180 หน่วย มูลค่า 404,369 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 16.3 และร้อยละ 22.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 74,976 หน่วย และมีมูลค่า 330,752 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นว่าทุกจังหวัดมีหน่วยเหลือขายสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 8)

ในด้านประเภทและราคาที่เหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 55.0 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และเหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 28.9 เป็นบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับบ้านแฝดเหลือขายร้อยละ 12.6 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเหลือขายร้อยละ 3.4 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และที่ดินเปล่าเหลือขายเพียงร้อยละ 0.2 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 9)

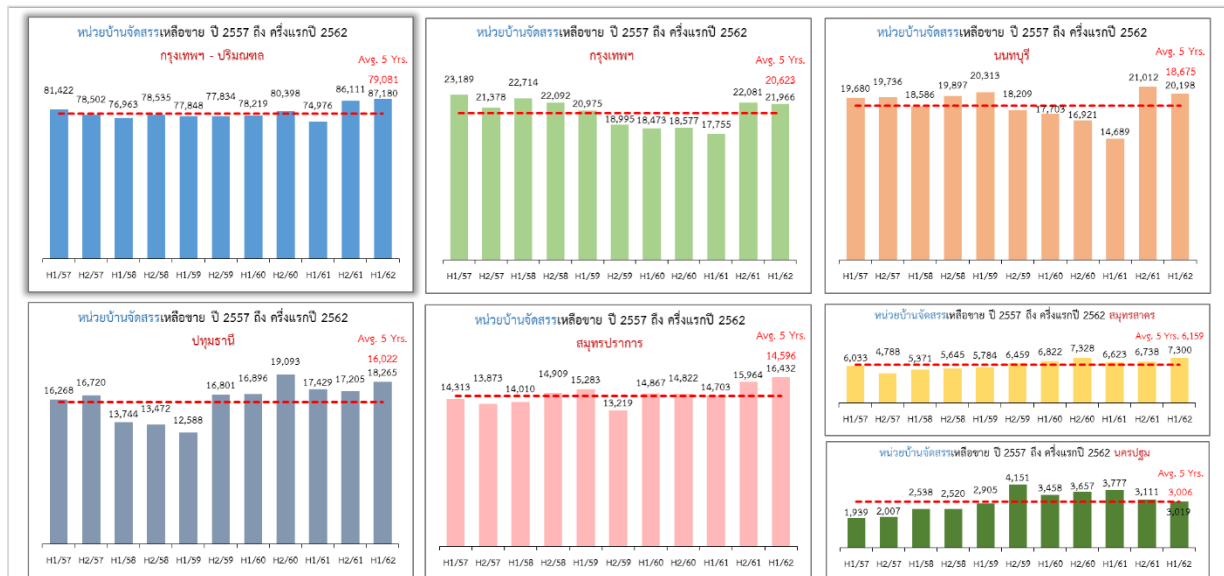
ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เหลือน้อยมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย เหลือน้อย 15,008 หน่วย 2) ทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ัญบุรี-หนองเสือ เหลือน้อย 13,046 หน่วย 3) ทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง เหลือน้อย 9,095 หน่วย 4) ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ เหลือน้อย 7,337 หน่วย และ 5) ทำเลคลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง เหลือน้อย 5,567 หน่วย โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เหลือน้อยขายทาว์นเฮ้าส์มากที่สุด และเหลือน้อยในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยเหลือน้อยมากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมาณ

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยเหลือน้อย	มูลค่าเหลือน้อย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือขายมากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	15,008	65,681	2.01 - 3.00	ทาว์นเฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ัญบุรี-หนองเสือ	13,046	44,523	2.01 - 3.00	ทาว์นเฮ้าส์
3	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	9,095	41,793	2.01 - 3.00	ทาว์นเฮ้าส์
4	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	7,337	20,861	2.01 - 3.00	ทาว์นเฮ้าส์
5	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	5,567	25,728	2.01 - 3.00	ทาว์นเฮ้าส์

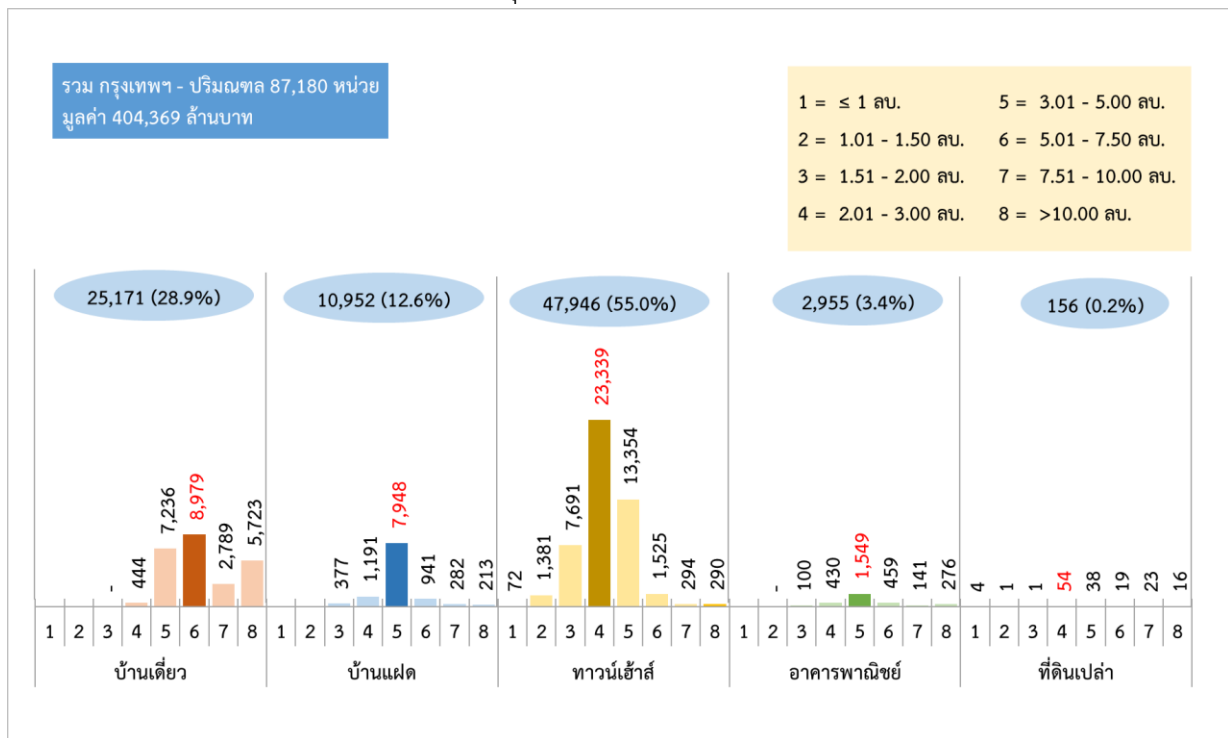
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 หน่วยบ้านจัดสรรเหลือน้อย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



สำหรับหน่วยเหลือขายโครงการอาคารชุด ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวน 64,969 หน่วย มูลค่า 265,301 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 14.3 และร้อยละ 38.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 56,843 หน่วย และมีมูลค่า 191,683 ล้านบาท หากพิจารณารายจังหวัดจะเห็นว่ามียังมีเพียงกรุงเทพมหานครเท่านั้น ที่มีหน่วยเหลือขายสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ส่วน 5 จังหวัดปริมณฑล มีหน่วยเหลือขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี (ดูแผนภูมิที่ 10)

ในด้านประเภทและราคาที่เหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 69.3 เป็นประเภท 1 ห้องนอน และเหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 17.8 เป็นประเภทสตูดิโอ ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา ต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับประเภท 2 ห้องนอนเหลือขายร้อยละ 12.0 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด ส่วนประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปเหลือขายเพียงร้อยละ 0.9 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 11)

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) ได้แก่ 1) ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เหลือขาย 8,752 หน่วย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) ทำเลสุขุมวิท เหลือขาย 6,436 หน่วย ในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด 3) ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด เหลือขาย 6,357 หน่วย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด เหลือขาย 6,194 หน่วย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ เหลือขาย 5,794

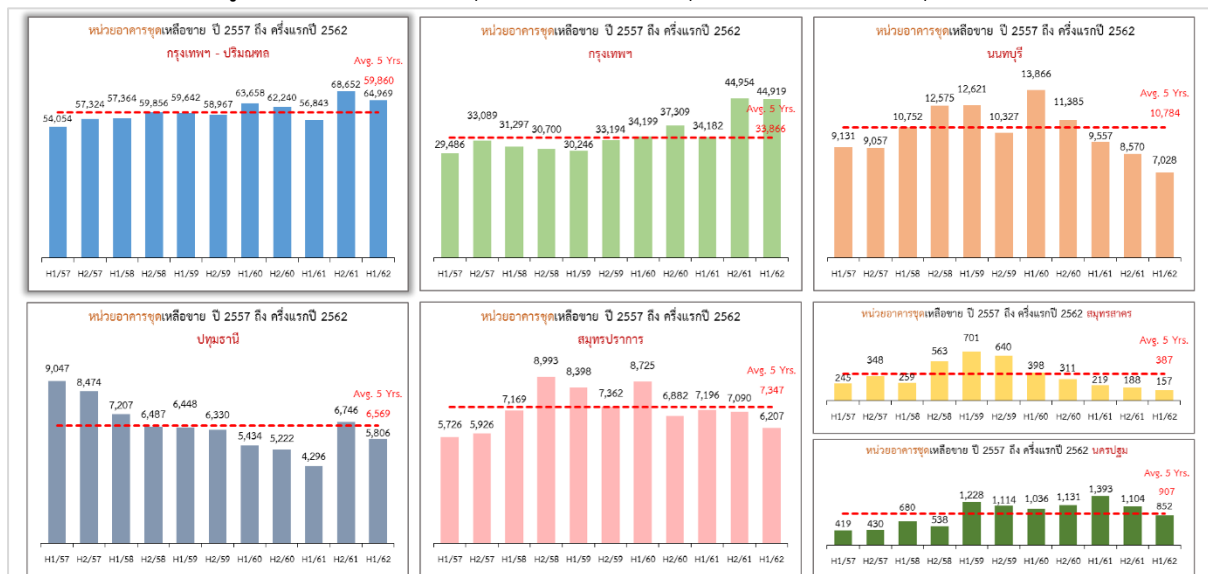
หน่วย ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดเหลือขายในประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด ยกเว้นทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ส่วนใหญ่เหลือขายในประเภทสตูดิโอมากที่สุด (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ทำเลโครงการอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วย เหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือ ขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือ ขายมากที่สุด
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	8,752	38,240	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
2	สุขุมวิท	6,436	65,503	5.01 - 7.50	1 ห้องนอน
3	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	6,357	17,086	2.01 - 3.00	1 ห้องนอน
4	ธัญบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	6,194	22,020	2.01 - 3.00	1 ห้องนอน
5	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	5,794	7,451	≤ 1.00	สตูดิโอ

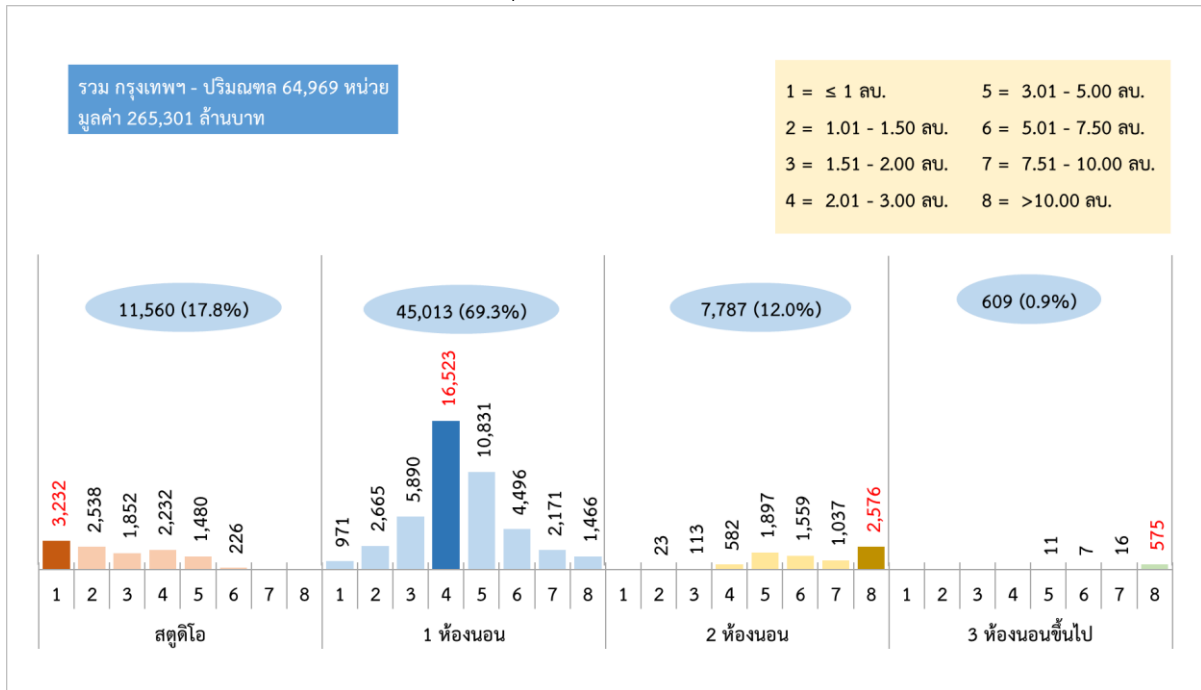
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 หน่วยอาคารชุดเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 หน่วยอาคารชุดเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา
กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.6 อัตราดูดซับต่อเดือน

ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณมีจำนวน 152,149 หน่วย โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.5 ซึ่งอัตราดูดซับในรอบการสำรวจนี้ลดลงจากครั้งก่อน ทำให้ระยะเวลาการขายอุปทานเหลือขายสะสมเพิ่มมากขึ้นจาก 16 เดือน เป็น 21 เดือน

เมื่อพิจารณาอัตราดูดซับแต่ละประเภท พบว่า โครงการอาคารชุด มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.8 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 64,969 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 15 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.5 โดยอาคารชุดในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 19,337 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 16 เดือนในการขาย

บ้านเดี่ยว มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 25,171 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 32 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.2 โดยบ้านเดี่ยวในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 8,979 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 32 เดือนในการขาย

บ้านแฝด มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 10,952 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 32 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.2 โดยบ้านแฝด

ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 7,948 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.5 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 34 เดือนในการขาย

ทาวน์เฮ้าส์ มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.9 คาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 47,946 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 28 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.9 โดยทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 23,339 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 32 เดือนในการขาย

อาคารพาณิชย์ มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.5 คาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 2,955 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 34 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.1 โดยอาคารพาณิชย์ในระดับราคาในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 1,549 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 40 เดือนในการขาย (ดูตารางที่ 5 และ 6)

ตารางที่ 5 อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

อัตราดูดซับต่อเดือน กรุงเทพฯ - ปริมาณ แยกตามระดับราคา											
ประเภท	ช่วงเวลา	≤ 1.0 ลบ.	1.01 - 1.50 ลบ.	1.51 - 2.00 ลบ.	2.01 - 3.00 ลบ.	3.01 - 5.00 ลบ.	5.01 - 7.50 ลบ.	7.51 - 10.00 ลบ.	> 10.0 ลบ.	รวม	
อาคารชุด	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	4.4%	4.7%	5.6%	5.6%	6.5%	7.2%	7.7%	6.3%	5.7%	
	ปี 2561	ครั้งแรก	1.4%	3.4%	5.3%	5.0%	6.8%	6.9%	7.5%	6.4%	5.5%
		ครั้งหลัง	9.8%	5.2%	6.1%	5.9%	6.2%	6.9%	7.2%	6.3%	6.5%
ปี 2562	ครั้งแรก	3.1%	4.7%	5.6%	4.6%	5.1%	5.1%	4.0%	4.6%	4.8%	
บ้านเดี่ยว	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	ก.ล.	ก.ล.	ก.ล.	3.1%	2.8%	3.1%	3.7%	3.0%	3.0%	
	ปี 2561	ครั้งแรก	ก.ล.	ก.ล.	3.4%	3.1%	3.3%	3.1%	3.3%	3.2%	
		ครั้งหลัง	ก.ล.	ก.ล.	ก.ล.	1.7%	2.7%	2.5%	3.3%	2.4%	2.6%
ปี 2562	ครั้งแรก	ก.ล.	ก.ล.	ก.ล.	2.5%	2.2%	2.6%	3.3%	2.7%	2.6%	
บ้านแฝด	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	ก.ล.	ก.ล.	3.7%	3.2%	3.3%	4.7%	4.0%	3.9%	3.4%	
	ปี 2561	ครั้งแรก	ก.ล.	ก.ล.	2.6%	3.5%	2.7%	5.5%	8.4%	4.3%	3.2%
		ครั้งหลัง	ก.ล.	ก.ล.	2.1%	3.0%	2.5%	4.7%	8.1%	6.5%	3.1%
ปี 2562	ครั้งแรก	ก.ล.	ก.ล.	0.9%	2.5%	2.5%	3.7%	3.7%	4.5%	2.6%	
ทาวน์เฮ้าส์	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	4.8%	3.9%	3.6%	3.7%	3.8%	4.0%	4.8%	4.8%	3.8%	
	ปี 2561	ครั้งแรก	8.4%	3.2%	3.6%	3.9%	4.0%	4.1%	7.3%	6.3%	3.9%
		ครั้งหลัง	3.6%	2.0%	3.1%	3.1%	3.8%	3.4%	2.2%	3.9%	3.3%
ปี 2562	ครั้งแรก	2.5%	2.4%	2.7%	2.6%	3.4%	3.9%	4.2%	2.4%	2.9%	
อาคารพาณิชย์	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	ก.ล.	ก.ล.	2.5%	4.1%	3.6%	4.2%	5.0%	4.5%	4.0%	
	ปี 2561	ครั้งแรก	ก.ล.	ก.ล.	2.9%	2.6%	3.0%	3.7%	2.8%	3.7%	3.1%
		ครั้งหลัง	ก.ล.	ก.ล.	3.0%	2.8%	2.5%	2.7%	4.7%	3.9%	2.9%
ปี 2562	ครั้งแรก	ก.ล.	ก.ล.	1.9%	2.0%	2.2%	3.1%	3.7%	3.6%	2.5%	
รวมที่อยู่อาศัย	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	4.5%	4.5%	4.7%	4.5%	4.2%	4.7%	5.4%	4.5%	4.5%	
	ปี 2561	ครั้งแรก	1.8%	3.3%	4.6%	4.4%	4.6%	4.7%	5.5%	4.6%	4.5%
		ครั้งหลัง	9.8%	4.7%	5.0%	4.5%	4.3%	4.6%	5.8%	4.4%	4.8%
ปี 2562	ครั้งแรก	3.1%	4.3%	4.3%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.6%	3.7%	

เปรียบเทียบอัตราดูดซับ ครั้งแรกปี 2562 กับ ครั้งแรกปี 2561

■ = เพิ่มขึ้น ■ = ลดลงไม่เกิน 1% ■ = ลดลงมากกว่า 1% - 2% ■ = ลดลงมากกว่า 2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 6 ระยะเวลาในการขายอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562

หน่วย : เดือน

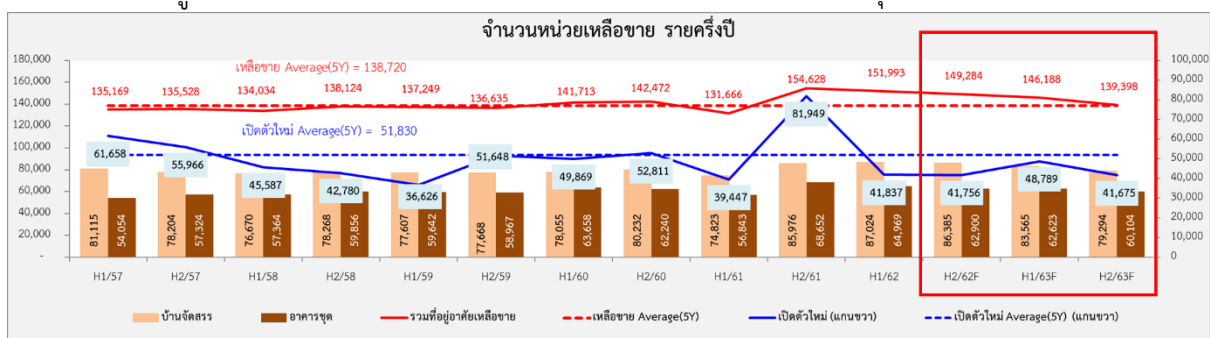
ประเภท	ช่วงเวลา	≤ 1.0 ลบ.	1.01 - 1.50 ลบ.	1.51 - 2.00 ลบ.	2.01 - 3.00 ลบ.	3.01 - 5.00 ลบ.	5.01 - 7.50 ลบ.	7.51 - 10.00 ลบ.	> 10.0 ลบ.	รวม
อาคารชุด	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	23	16	12	12	10	8	7	10	12
	ปี 2562	26	15	12	16	13	14	19	16	15
บ้านเดี่ยว	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	1	9	21	30	30	26	21	28	27
	ปี 2562	n.a.	n.a.	n.a.	35	39	32	24	32	32
บ้านแฝด	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	n.a.	24	28	26	25	16	29	49	24
	ปี 2562	n.a.	n.a.	108	35	34	21	21	16	32
ทาวน์เฮ้าส์	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	17	22	22	21	20	20	19	16	21
	ปี 2562	33	36	31	32	24	19	18	36	28
อาคารพาณิชย์	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	2	7	41	21	25	20	16	17	21
	ปี 2562	0	0	46	44	40	27	21	22	34
รวมที่อยู่อาศัย	เฉลี่ย 5 ปี (2557-2561)	21	17	15	16	18	16	13	16	16
	ปี 2562	27	17	17	22	21	21	21	22	21

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.7 ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนประมาณ 149,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 139,000 หน่วย ลดจากปี 2562 ร้อยละ 6.7 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 จนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจากผู้ประกอบการ โดยไม่นับรวมการซื้อบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ และจะช่วยให้อุปทานเหลือขายสะสมในตลาดถูกดูดซับออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปีที่ 138,720 หน่วยได้ (ดูแผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 12 ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 กรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์