

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคปี 2562 และแนวโน้มปี 2563

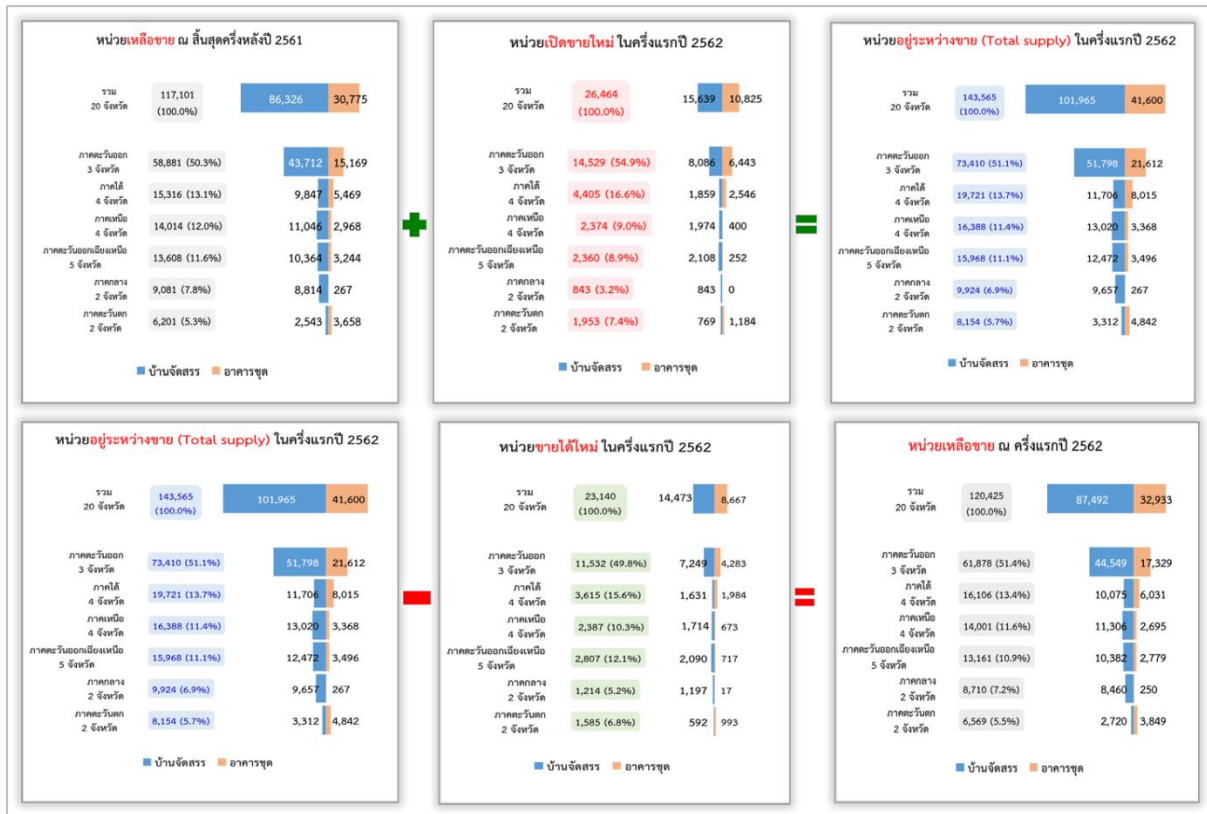
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สำรวจข้อมูลอุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (แต่ละโครงการมีหน่วยเหลือขายมากกว่า 6 หน่วย) รวมโครงการของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) แต่ไม่รวมบ้านเอื้ออาทร ในพื้นที่จังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจเป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2 รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และรอบครึ่งปีหลัง โดยข้อมูลล่าสุดในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีรายละเอียด ดังนี้

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดหลักในภูมิภาค

1.1 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 (ธันวาคม 2561)

ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ประกอบด้วย ภาคตะวันออก มี 3 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ภาคใต้ มี 4 จังหวัด ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา นครศรีธรรมราช และสุราษฎร์ธานี ภาคเหนือ มี 4 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย ตาก และพิษณุโลก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มี 5 จังหวัด ได้แก่ ขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม ภาคกลาง มี 2 จังหวัด ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี ภาคตะวันตก มี 2 จังหวัด ได้แก่ ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ณ สิ้นครึ่งหลังปี 2561 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่า มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 117,101 หน่วย มูลค่า 396,671 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 86,326 หน่วย มูลค่า 280,042 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 30,775 หน่วย มูลค่า 116,629 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าจำนวนหน่วยเหลือขายในตะวันออก 3 จังหวัดมีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 50.3 รองลงมาภาคใต้ 4 จังหวัด ร้อยละ 13.1 ภาคเหนือ 4 จังหวัด มีสัดส่วนร้อยละ 12.0 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 5 จังหวัด ร้อยละ 11.6 ภาคกลาง 2 จังหวัดร้อยละ 7.3 ส่วนในภาคตะวันตก 2 จังหวัดมีหน่วยเหลือขายเป็นสัดส่วนน้อยที่สุดร้อยละ 5.3 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ช่วงครึ่งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 หน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน 2562)

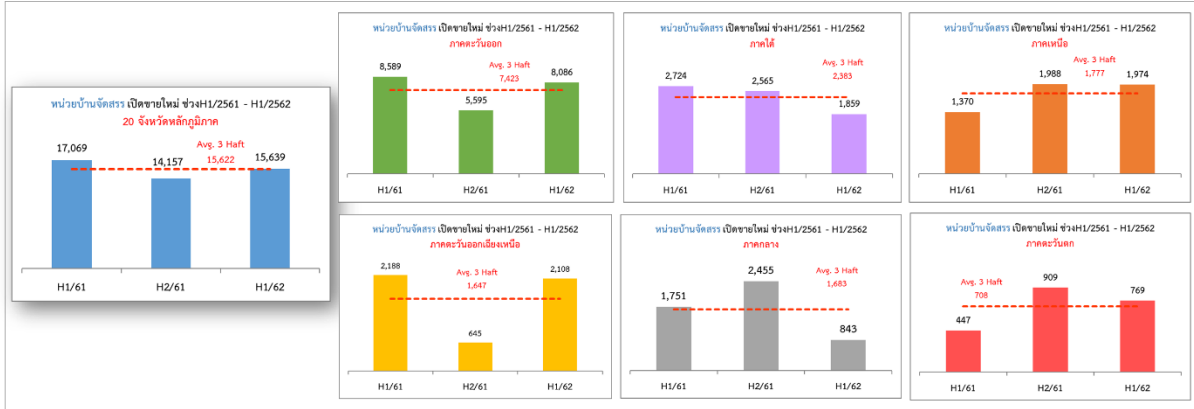
จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) มีจำนวนรวม 26,464 หน่วย มูลค่า 89,800 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ 10.3 และร้อยละ 9.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 29,508 หน่วย มูลค่า 99,699 ล้านบาท จะเห็นว่าหน่วยเปิดขายใหม่ในภาคตะวันออก มากที่สุดจำนวน 14,529 หน่วย หรือร้อยละ 54.9 รองลงมาภาคใต้มีจำนวน 4,405 หน่วย หรือร้อยละ 16.6 ภาคเหนือมีจำนวน 2,374 หน่วย หรือร้อยละ 9.0 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 2,360 หน่วย หรือร้อยละ 8.9 ภาคตะวันตกมีจำนวน 1,953 หน่วย หรือร้อยละ 7.4 ส่วนภาคกลาง มีหน่วยเปิดขายใหม่น้อยที่สุดจำนวน 843 หน่วยหรือร้อยละ 3.2 ของหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด

ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 จำนวน 15,639 หน่วย มูลค่า 41,498 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 8.4 และร้อยละ 16.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 17,069 หน่วย และมีมูลค่า 49,586 ล้านบาท หากพิจารณารายภาคจะเห็นว่าภาคตะวันออก ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันตก มีหน่วยเปิดขายใหม่สูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง ส่วนภาคใต้ และภาคกลาง มีหน่วยเปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง (ดูแผนภูมิที่ 2)

ในด้านประเภทและราคาที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 49.5 เป็นทาวน์เฮ้าส์ รองลงมาร้อยละ 30.8 เป็นบ้านเดี่ยว สำหรับบ้านแฝดเปิดขายใหม่ร้อยละ 16.7 ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 2.4 โดยทุกประเภทที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่เปิดขายใหม่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท

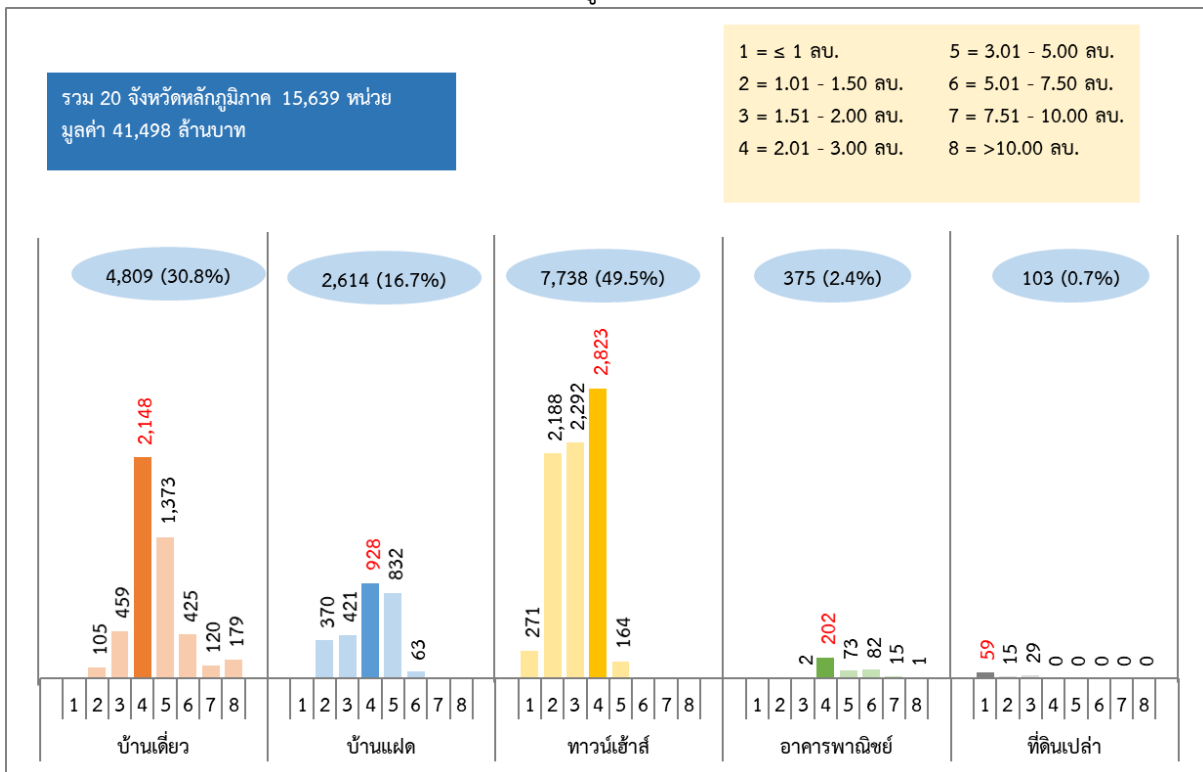
มากที่สุด ยกเว้นที่ดินเปล่าเปิดขายใหม่ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด และเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.7 (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยบ้านจัดสรร เปิดขายใหม่ช่วงครึ่งแรกปี 2561 - ครึ่งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ช่วงครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



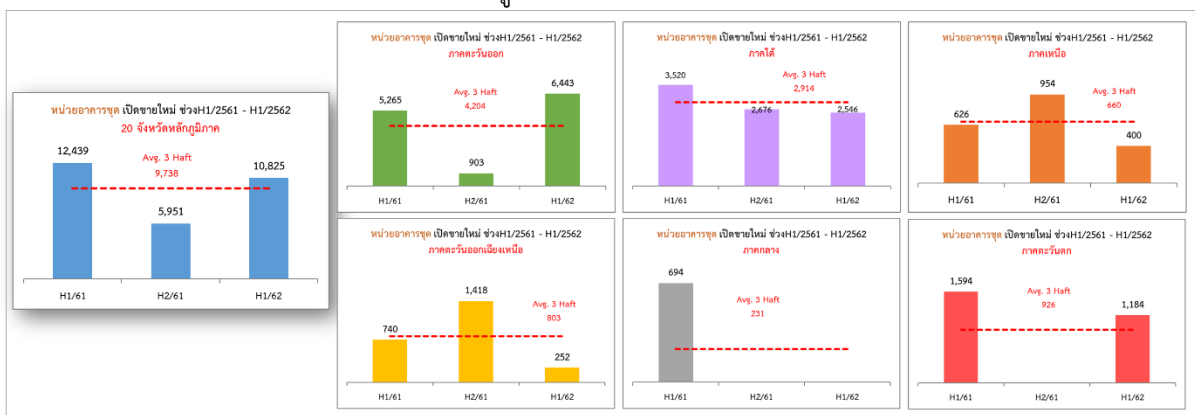
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวน 10,825 หน่วย มูลค่า 48,302 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 13.0 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วง

ครั้งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 12,439 หน่วย และมีมูลค่า 50,113 ล้านบาท หากพิจารณารายภาคจะเห็นว่า ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก มีหน่วยเปิดขายใหม่สูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง ส่วนภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง มีหน่วยเปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง (ดูแผนภูมิที่ 4)

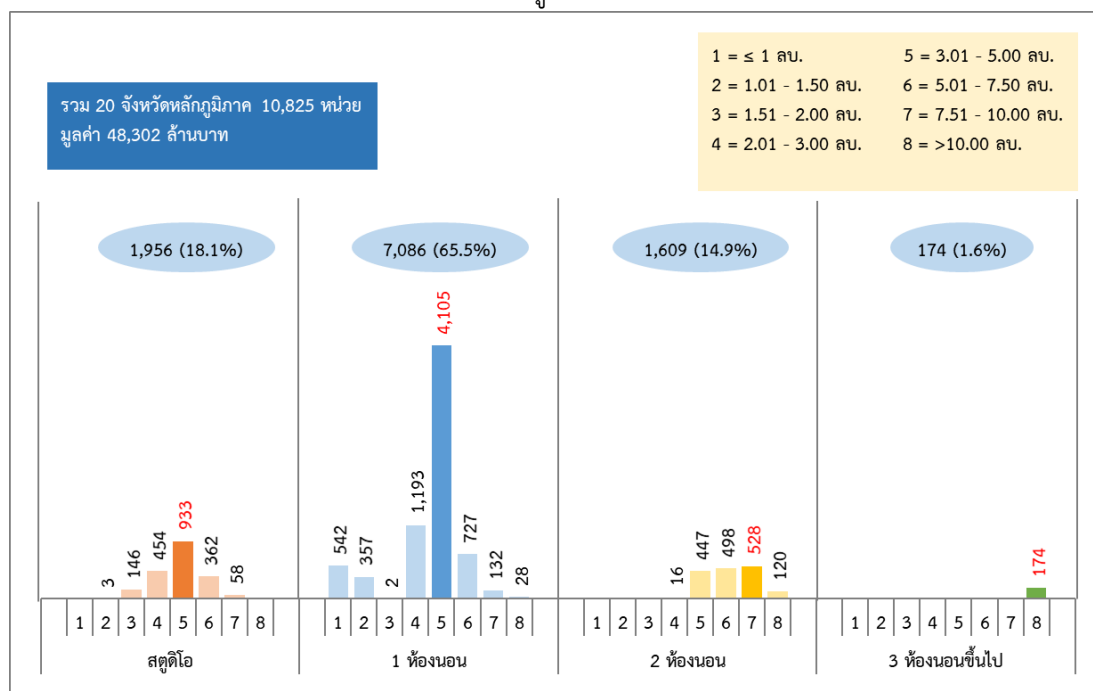
ในด้านประเภทและราคาที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 65.5 เป็นประเภท 1 ห้องนอน และเปิดขายใหม่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 18.1 เป็นสตูดิโอ ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับประเภท 2 ห้องนอนเปิดขายใหม่ ร้อยละ 14.9 เปิดขายใหม่ในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 1.6 เปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 4 จำนวนหน่วยอาคารชุด เปิดขายใหม่ช่วงครึ่งแรกปี 2561 – ครึ่งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 จำนวนหน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่ ช่วงครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

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

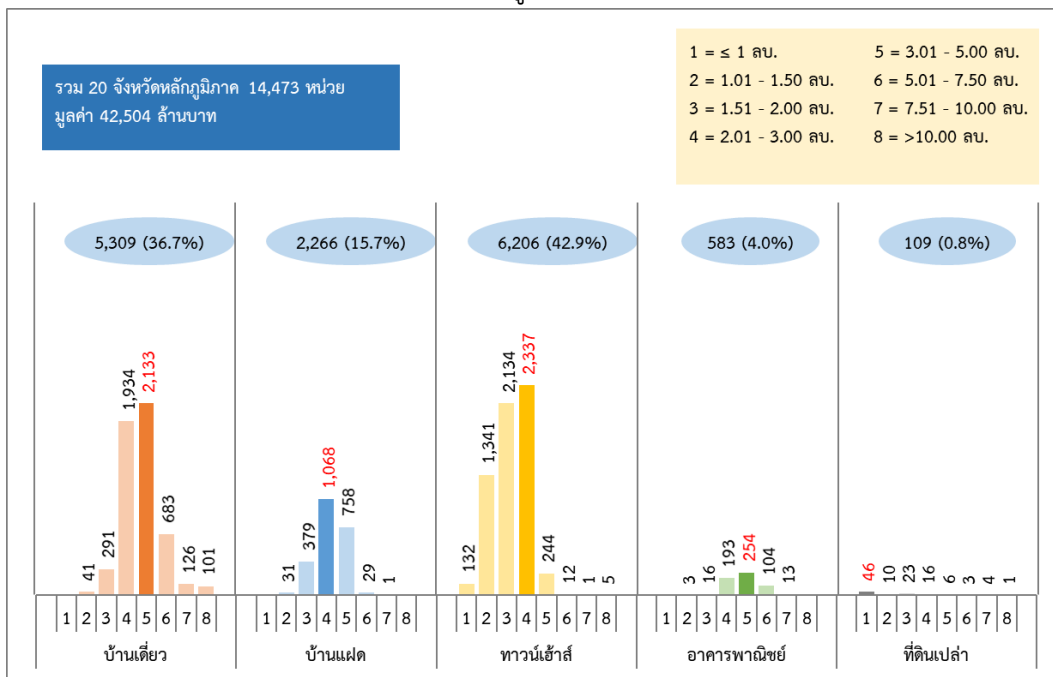
เมื่อนำจำนวนหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 (ธันวาคม 2561) รวมกับหน่วยที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) พบว่า มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด หรือ Total Supply รวม 143,565 หน่วย มูลค่า 486,471 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 101,965 หน่วย (ร้อยละ 71.0) มูลค่า 321,540 ล้านบาท (ร้อยละ 66.1) และโครงการอาคารชุด จำนวน 41,600 หน่วย (ร้อยละ 29.0) มูลค่า 164,931 ล้านบาท (ร้อยละ 33.9) (ดูแผนภูมิที่ 1)

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

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 มีหน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ รวม 23,140 หน่วย มูลค่า 78,280 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 14,473 หน่วย มูลค่า 42,504 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด จำนวน 8,667 หน่วย มูลค่า 35,786 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 เป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุดร้อยละ 42.9 และขายได้ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 36.7 ขายได้ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนบ้านแฝดขายได้ใหม่ร้อยละ 15.7 ขายได้ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด อาคารพาณิชย์ขายได้ใหม่ร้อยละ 4.0 ขายได้ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และที่ดินเปล่าขายได้ใหม่เพียงร้อยละ 0.8 ขายได้ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ ช่วงครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม – มิถุนายน) มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์นในจังหวัดระยอง ขายได้ใหม่ 1,030 หน่วย ในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาทมากที่สุด 2) ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคมในจังหวัดชลบุรี ขายได้ใหม่ 665 หน่วย ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาสในจังหวัดชลบุรี ขายได้ใหม่ 664 หน่วย ในระดับราคา 1.01 – 1.50 และ 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) ทำเลนิคมฯโรจนะในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ขายได้ใหม่ 653 หน่วย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ทำเลนิคมฯสหพัฒน์-ปิ่นทองในจังหวัดชลบุรี ขายได้ใหม่ 493 หน่วย ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด โดย ทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่ขายประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด (ดูตารางที่ 1)

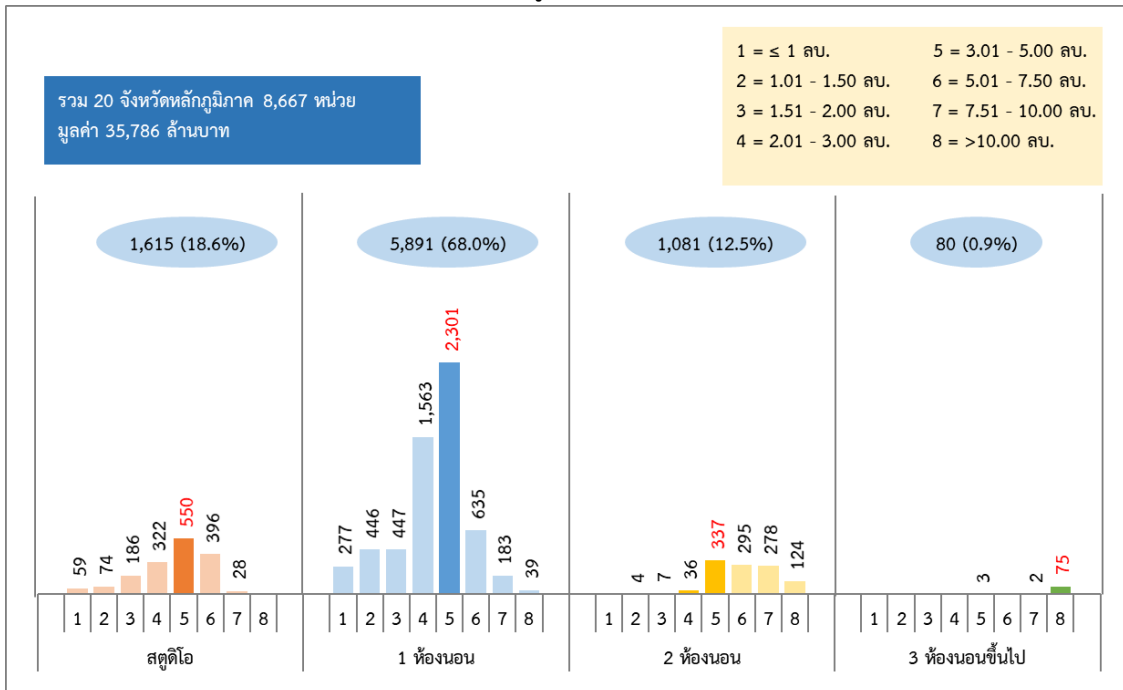
ตารางที่ 1 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ช่วงครึ่งแรกปี 2562 จังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด

อันดับที่	ทำเล	ภาค	จำนวนหน่วยที่ ขายได้ใหม่	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	ระดับราคาที่ขายได้ ใหม่มากที่สุด	ประเภทที่ขายได้ ใหม่มากที่สุด
1	นิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์น	ภาคตะวันออก (ระยอง)	1,030	1,988	1.01 - 1.50	ทาวน์เฮ้าส์
2	นิคมฯพานทอง-พนัสนิคม	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	665	1,507	1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	นิคมฯอมตะนคร-บายพาส	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	664	1,679	1.01 - 1.50 1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	นิคมฯโรจนะ	ภาคกลาง (พระนครศรีอยุธยา)	653	1,645	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	นิคมฯสหพัฒน์-ปิ่นทอง	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	493	944	1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (มกราคม - มิถุนายน) พบว่าเป็นประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุดร้อยละ 68.0 รองลงมาเป็นสตูดิโอร้อยละ 18.6 ส่วนประเภท 2 ห้องนอนขายได้ใหม่ร้อยละ 12.5 และประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปขายได้ใหม่เพียงร้อยละ 0.9 โดยเกือบทุกประเภทส่วนใหญ่ขายได้ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ยกเว้นประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไป ขายได้ในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่ ช่วงครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา จังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนัก ในจังหวัดชลบุรี ขายได้ใหม่ 2,431 หน่วย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) ทำเลหาดจอมเทียนในจังหวัดชลบุรี ขายได้ใหม่ 1,000 หน่วย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) ทำเลเขาตะเกียบในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ขายได้ใหม่ 770 หน่วย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) ทำเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ในจังหวัดภูเก็ต ขายได้ใหม่ 640 หน่วย ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ทำเลหาดดงตอนบนในจังหวัดเชียงใหม่ ขายได้ใหม่ 385 หน่วย ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด โดยเกือบทั้ง 5 ทำเลนี้ขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด ยกเว้นทำเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ขายห้องชุดประเภทสตูดิโอมากที่สุด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลโครงการอาคารชุดที่มีหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ช่วงครึ่งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด

อันดับที่	ทำเล	ภาค	จำนวนหน่วยที่ขายได้ใหม่	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	ระดับราคาที่ขายได้ใหม่มากที่สุด	ประเภทที่ขายได้ใหม่มากที่สุด
1	พัทยา-เขาพระตำหนัก	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	2,431	12,582	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
2	หาดจอมเทียน	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	1,000	4,298	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
3	เขาตะเกียบ	ภาคตะวันตก (ประจวบคีรีขันธ์)	770	2,693	2.01 - 3.00	1 ห้องนอน
4	หาดบางเทา-หาดสุรินทร์	ภาคใต้ (ภูเก็ต)	640	3,416	3.01 - 5.00	สตูดิโอ
5	หาดดงตอนบน	ภาคเหนือ (เชียงใหม่)	385	1,158	2.01 - 3.00	1 ห้องนอน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.5 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562)

ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 120,425 หน่วย มูลค่า 408,181 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 และร้อยละ 9.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครั้งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 108,668 หน่วย มูลค่า 372,723 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,492 หน่วย มูลค่า 279,036 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 32,933 หน่วย มูลค่า 129,145 ล้านบาท จะเห็นได้ว่าจำนวนหน่วยเหลือขายมีสัดส่วนอยู่ในภาคตะวันออกมากที่สุด ร้อยละ 51.4 รองลงมาภาคใต้ร้อยละ 13.4 ภาคเหนือร้อยละ 11.6 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือร้อยละ 10.9 ภาคกลางร้อยละ 7.2 ส่วนภาคตะวันตกมีสัดส่วนเหลือขายน้อยที่สุดร้อยละ 5.5 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด (ดูแผนภูมิที่ 1)

หน่วยเหลือขายโครงการบ้านจัดสรร ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 มีจำนวน 87,492 หน่วย มูลค่า 279,036 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 11.6 และ ร้อยละ 8.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 78,372 หน่วย และมีมูลค่า 258,269 ล้านบาท หากพิจารณารายภาคจะเห็นได้ว่ามีเพียงภาคตะวันออกเฉียงเหนือเท่านั้นที่มีหน่วยเหลือขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง ส่วนภาคอื่น ๆ มีหน่วยเหลือขาย สูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง (ดูแผนภูมิที่ 8)

ในด้านประเภทและราคาที่เหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 38.7 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และเหลือขายในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมา ร้อยละ 36.1 เป็นบ้านเดี่ยว ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับบ้านแฝด เหลือขายร้อยละ 17.7 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์ พักอาศัยเหลือขายร้อยละ 5.1 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และที่ดินเปล่าเหลือขายร้อยละ 2.4 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 9)

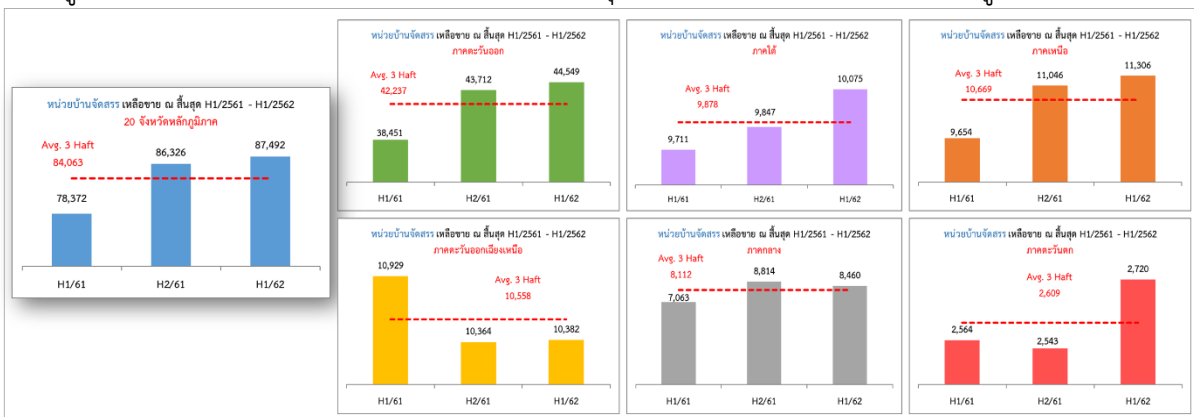
ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) ทำเลนิคมฯอมตะซิตี้-อีสเทิร์นในจังหวัดระยอง เหลือขาย 7,239 หน่วย 2) ทำเลนิคมฯอมตะนคร-บายพาสในจังหวัดชลบุรี เหลือขาย 3,621 หน่วย 3) ทำเลนิคมฯโรจนะในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เหลือขาย 3,601 หน่วย 4) ทำเลนิคมฯพานทอง-พนัสนิคมในจังหวัดชลบุรี เหลือขาย 3,104 หน่วย และ 5) ทำเลนิคมฯบ่อวินในจังหวัดชลบุรี เหลือขาย 2,928 หน่วย โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เหลือขายทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด และเหลือขายในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด ยกเว้นทำเลนิคมฯโรจนะเหลือขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลโครงการบ้านจัดสรรที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด

อันดับที่	ทำเล	ภาค	จำนวนหน่วยเหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือขายมากที่สุด
1	นิคมออมตะซิตี้-อีสเทิร์น	ภาคตะวันออก (ระยอง)	7,239	13,824	1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	นิคมออมตะนคร-บายพาส	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	3,621	9,605	1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	นิคมโรจนะ	ภาคกลาง (พระนครศรีอยุธยา)	3,601	9,815	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	นิคมพาทอง-พนัสนิคม	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	3,104	7,545	1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	นิคมบ่อวิน	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	2,928	5,968	1.51 - 2.00	ทาวน์เฮ้าส์

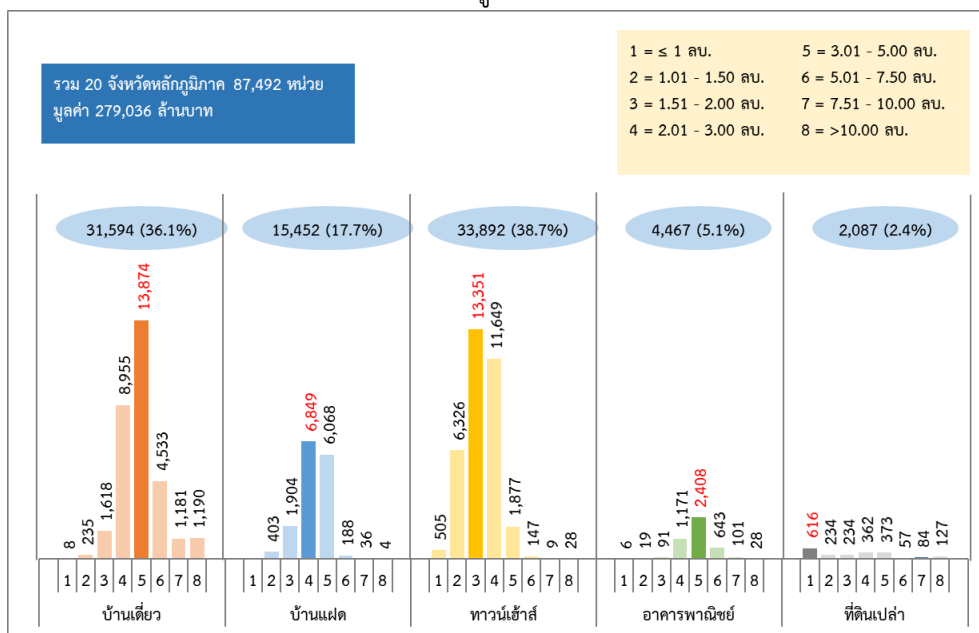
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขาย ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

สำหรับหน่วยเหลือขายโครงการอาคารชุด ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 มีจำนวน 32,933 หน่วย มูลค่า 129,145 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า ร้อยละ 8.7 และร้อยละ 12.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2561 ที่มีจำนวน 30,296 หน่วย และมีมูลค่า 114,453 ล้านบาท หากพิจารณารายภาคจะเห็นว่าภาคตะวันออก ภาคใต้ และภาคตะวันตก มีหน่วยเหลือขายสูงกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง ส่วนภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคกลาง มีหน่วยเหลือขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยย้อนหลังปีครึ่ง (ดูแผนภูมิที่ 10)

ในด้านประเภทและราคาที่เหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) พบว่า ส่วนใหญ่ ร้อยละ 62.3 เป็นประเภท 1 ห้องนอน และเหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมา ร้อยละ 24.7 เป็นประเภทสตูดิโอ ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับประเภท 2 ห้องนอนเหลือขายร้อยละ 11.9 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไปเหลือขายเพียงร้อยละ 1.1 ส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 11)

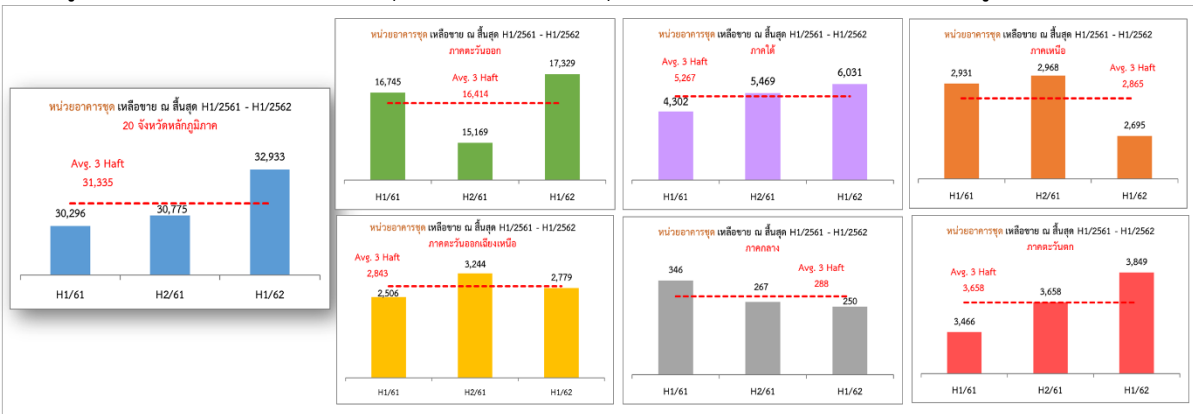
ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 (มิถุนายน 2562) ได้แก่ 1) ทำเลพัทยา-เขาพระตำหนักในจังหวัดชลบุรี เหลือขาย 6,491 หน่วย 2) ทำเลหาดจอมเทียนในจังหวัดชลบุรี เหลือขาย 5,217 หน่วย 3) ทำเลชะอำตอนเหนือในจังหวัดเพชรบุรี เหลือขาย 2,742 หน่วย 4) ทำเลหาดบางเทา-หาดสุรินทร์ในจังหวัดภูเก็ต เหลือขาย 1,952 หน่วย และ 5) ทำเลแหลมฉบังในจังหวัดชลบุรี เหลือขาย 1,499 หน่วย โดยทั้ง 5 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เหลือขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ยกเว้นทำเลชะอำตอนเหนือ ส่วนใหญ่เหลือขายห้องชุดประเภทสตูดิโอ ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด และทำเลแหลมฉบัง ส่วนใหญ่เหลือขายห้องชุดประเภทสตูดิโอ ในระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ทำเลโครงการอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด

อันดับที่	ทำเล	ภาค	จำนวนหน่วย เหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือ ขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือ ขายมากที่สุด
1	พัทยา-เขาพระตำหนัก	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	6,491	30,516	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
2	หาดจอมเทียน	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	5,217	24,723	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
3	ชะอำตอนเหนือ	ภาคตะวันตก (เพชรบุรี)	2,742	7,908	1.51 - 2.00	สตูดิโอ
4	หาดบางเทา-หาดสุรินทร์	ภาคใต้ (ภูเก็ต)	1,952	11,186	3.01 - 5.00	1 ห้องนอน
5	แหลมฉบัง	ภาคตะวันออก (ชลบุรี)	1,499	2,272	≤ 1.00	สตูดิโอ

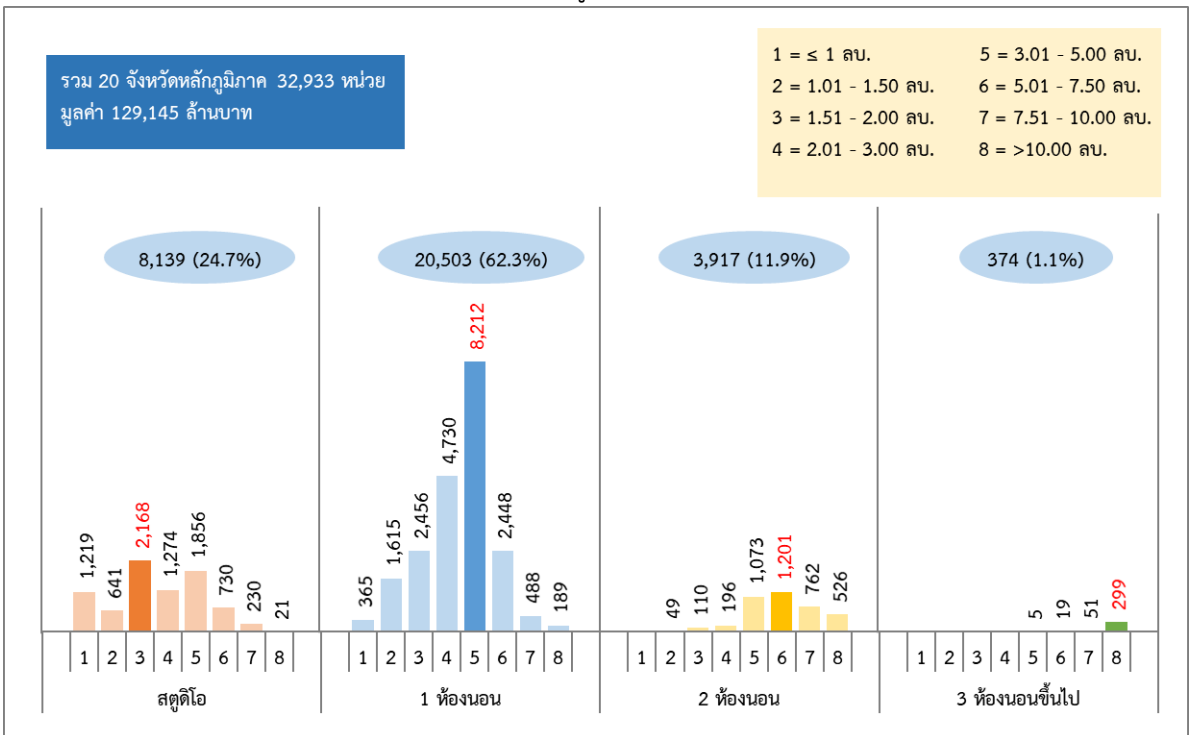
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 จำนวนหน่วยอาคารชุดเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยอาคารชุดเหลือขาย ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 แยกตามประเภท และระดับราคา ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.6 อัตราดูดซับต่อเดือน

ณ สิ้นสุดครั้งแรกปี 2562 ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัดมีจำนวน 120,425 หน่วย โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 2.7 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 3.1 ซึ่งอัตราดูดซับในรอบการสำรวจนี้ลดลงจากครั้งก่อน ทำให้ระยะเวลาการขายอุปทานเหลือขายสะสมเพิ่มมากขึ้นจาก 28 เดือน เป็น 31 เดือน

เมื่อพิจารณาอัตราดูดซับแต่ละประเภท พบว่า โครงการอาคารชุด มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 32,933 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 23 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6 โดยอาคารชุดในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 11,146 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.7 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 21 เดือนในการขาย

บ้านเดี่ยว มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.4 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 31,594 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 36 เดือน ทรงตัวจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.4 เท่ากัน โดยบ้านเดี่ยวในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 13,874 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 39 เดือนในการขาย

บ้านแฝด มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.1 ซึ่งคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 15,452 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 41 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.2 โดยบ้านแฝดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 6,849 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 38 เดือนในการขาย

ทาวน์เฮ้าส์ มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 คาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 33,892 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 33 เดือน ทรงตัวจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.6 เท่ากัน โดยทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 13,351 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.3 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 38 เดือนในการขาย

อาคารพาณิชย์ มีอัตราดูดซับร้อยละ 1.9 คาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 4,467 หน่วย จะใช้ระยะเวลาในการขายประมาณ 46 เดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.0 โดยอาคารพาณิชย์ในระดับราคาในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขายมากที่สุดจำนวน 2,408 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 1.6 ต่อเดือน คาดว่าจะใช้เวลาประมาณ 57 เดือนในการขาย (ดูตารางที่ 5 และ 6)

ตารางที่ 5 อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด

อัตราดูดซับต่อเดือน 20 จังหวัดหลักภูมิภาค 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.	> 10.00 ลบ.	รวม
อาคารชุด	ปี 2561	ครึ่งแรก	4.3%	4.9%	5.0%	5.2%	4.0%	4.6%	3.4%	4.6%
		ครึ่งหลัง	1.8%	4.2%	3.6%	3.7%	3.5%	4.1%	2.0%	2.6%
ปี 2562	ครึ่งแรก	2.9%	3.1%	2.0%	3.9%	3.7%	3.9%	4.0%	3.1%	
		ครึ่งหลัง	0.7%	1.3%	3.1%	2.8%	2.1%	2.4%	2.8%	1.7%
บ้านเดี่ยว	ปี 2561	ครึ่งแรก	0.7%	1.3%	3.1%	2.8%	2.1%	2.4%	2.8%	1.7%
		ครึ่งหลัง	0.0%	0.7%	3.2%	2.4%	2.5%	2.7%	2.1%	1.9%
ปี 2562	ครึ่งแรก	0.0%	2.5%	2.5%	3.0%	2.2%	2.2%	1.6%	1.3%	
		ครึ่งหลัง	n.a.	1.3%	3.0%	2.3%	1.9%	3.9%	2.9%	0.0%
บ้านแฝด	ปี 2561	ครึ่งแรก	n.a.	3.0%	3.2%	2.6%	2.3%	4.0%	1.7%	3.3%
		ครึ่งหลัง	n.a.	1.2%	2.8%	2.2%	1.9%	2.2%	0.5%	0.0%
ปี 2562	ครึ่งแรก	n.a.	2.7%	2.6%	2.7%	2.3%	2.8%	6.4%	3.7%	
		ครึ่งหลัง	2.1%	2.9%	3.0%	2.9%	2.2%	1.5%	1.6%	1.6%
ทาวน์เฮ้าส์	ปี 2561	ครึ่งแรก	0.8%	2.7%	2.6%	2.7%	2.3%	2.8%	6.4%	3.7%
		ครึ่งหลัง	2.1%	2.9%	3.0%	2.9%	2.2%	1.5%	1.6%	1.6%
ปี 2562	ครึ่งแรก	3.5%	2.9%	2.3%	2.8%	1.9%	1.3%	1.7%	2.5%	
		ครึ่งหลัง	0.0%	2.3%	2.5%	2.4%	1.6%	2.3%	1.9%	0.0%
อาคารพาณิชย์	ปี 2561	ครึ่งแรก	0.0%	2.4%	1.3%	2.0%	2.0%	2.1%	2.7%	1.4%
		ครึ่งหลัง	0.0%	3.9%	2.2%	2.5%	2.5%	3.2%	5.5%	1.9%
ปี 2562	ครึ่งแรก	0.0%	2.3%	2.5%	2.4%	1.6%	2.3%	1.9%	0.0%	
		ครึ่งหลัง	3.3%	3.6%	3.3%	3.3%	2.6%	3.4%	3.2%	3.2%
รวมที่อยู่อาศัย	ปี 2561	ครึ่งแรก	3.3%	3.6%	3.3%	3.3%	2.6%	3.4%	3.2%	3.2%
		ครึ่งหลัง	1.9%	3.3%	3.1%	2.8%	2.7%	3.3%	2.2%	2.2%
ปี 2562	ครึ่งแรก	3.0%	2.9%	2.3%	2.9%	2.6%	3.0%	3.0%	2.2%	

เปรียบเทียบอัตราดูดซับ ครึ่งแรกปี 2562 กับ ครึ่งแรกปี 2561

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

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 6 ระยะเวลาในการขายอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ณ สิ้นสุดครึ่งแรกปี 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.	> 10.00 ลบ.	รวม
อาคารชุด	เฉลี่ย 3 Haft	31	20	27	18	21	18	29	25	20
	ปี 2562 ครึ่งแรก	28	26	44	19	21	20	19	26	23
บ้านเดี่ยว	เฉลี่ย 3 Haft	44	79	28	31	38	36	43	56	35
	ปี 2562 ครึ่งแรก	n.a.	34	33	28	39	40	56	71	36
บ้านแฝด	เฉลี่ย 3 Haft	n.a.	59	28	36	44	26	99	8	37
	ปี 2562 ครึ่งแรก	n.a.	78	30	38	48	39	216	n.a.	41
ทาวน์เฮ้าส์	เฉลี่ย 3 Haft	60	29	32	30	41	55	40	37	31
	ปี 2562 ครึ่งแรก	23	28	38	30	46	74	54	34	33
อาคารพาณิชย์	เฉลี่ย 3 Haft	n.a.	31	47	38	45	35	30	37	40
	ปี 2562 ครึ่งแรก	n.a.	38	34	36	57	37	47	n.a.	46
รวมที่อยู่อาศัย	เฉลี่ย 3 Haft	33	25	29	27	32	25	31	35	28
	ปี 2562 ครึ่งแรก	32	29	38	28	33	28	28	42	31

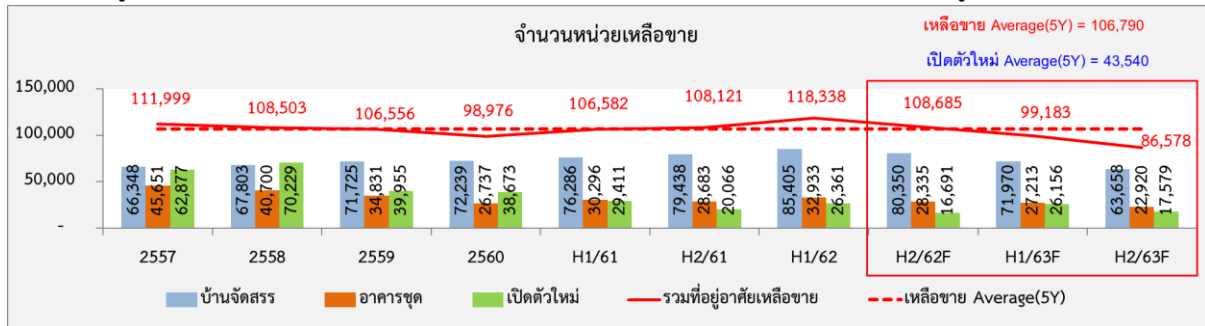
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.7 ประเมินการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนประมาณ 109,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 87,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 20.1 เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2562 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยให้มีการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือเพียงร้อยละ 0.01 ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ไปจนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจากผู้ประกอบการโดยไม่นับรวมบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจาก

ผู้ประกอบการ และดูดซับอุปทานเหลือขายในตลาดออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีที่มีจำนวนเหลือขายเฉลี่ย 106,790 หน่วยได้ (ดูแผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 12 ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : สนใจรายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายรายจังหวัด ติดต่อโทร 02-202-2697 ฝ่ายประชาสัมพันธ์