

27 พฤษภาคม 2563

วิเคราะห์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2563

ขายได้ใหม่ลดลง -21.7 % คาดการณ์มีหน่วยเหลือขายสะสมกว่า 2 แสนหน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล นับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย

โดยภาพรวมมีที่อยู่อาศัยเสนอขายจำนวนรวม 209,868 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกปี 2562 ประมาณร้อยละ 7.3 โดยมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -21.7 ในขณะที่จำนวนหน่วยเหลือขายรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6

ในจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมดเป็นหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 40,792 หน่วย มูลค่ารวมกว่า 157,140 ล้านบาท และคาดการณ์ปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวนประมาณ 212,750 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 1,340,233 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากการสำรวจภาคสนามในช่วงครึ่งแรกปี 2562 พบว่า มีจำนวนโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 1,670 โครงการ มีหน่วยเหลือขายจำนวน 151,993 หน่วย เมื่อเข้าสู่ครึ่งหลัง ปี 2562 มีจำนวนอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 56,411 หน่วย ส่งผลให้มีที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวน 1,714 โครงการ รวมมีจำนวนหน่วยเสนอขาย 209,868 หน่วย และมีอุปทานเหลือขายจำนวน 175,754 หน่วย มูลค่ารวม 765,037 ล้านบาท

ในจำนวนโครงการที่ยังอยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลทั้งหมด ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 1,177 โครงการ จำนวน 114,146 หน่วย ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 14,646 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 99,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 459,155 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 15.7 และเป็นโครงการอาคารชุด 537 โครงการ จำนวน 95,722 หน่วย ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังจำนวน 19,468 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายจำนวน 76,254 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเหลือขาย 305,882 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 11.1

"ภาพรวมของตลาดครึ่งหลังปี 2562 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายในตลาดหากเทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 จะพบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 7.3 ขณะที่หน่วยเหลือขายที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 175,754 หน่วย ซึ่งมีจำนวนที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 20,000 หน่วย เทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 ที่มีหน่วยเหลือขายรวม 151,993 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 ถือเป็นปัจจัยหนึ่งที่สะท้อนให้เห็นว่าหน่วยเหลือขายสะสมส่วนหนึ่งเกิดขึ้นมาจากส่วนที่เหลือขายจากช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ใน

จำนวนหน่วยเหลือขายทั้งหมดเป็นหน่วยสร้างเสร็จเหลือขาย 40,792 หน่วย มูลค่ารวมกว่า 157,140 ล้านบาท "

ด้านการขายในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 หน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 34,114 หน่วย เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2562 ปรับลดลงประมาณร้อยละ -21.7 โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 43,596 หน่วย และเมื่อวิเคราะห์ตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าอาคารชุดและทาวเฮาส์ มีจำนวนหน่วยเหลือขายในระดับที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด โดยอาคารชุดมีหน่วยเหลือขายจำนวน 76,254 หน่วย และทาวน์เฮาส์มีหน่วยเหลือขายจำนวน 56,213 หน่วย ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีหน่วยเหลือขายจำนวน 28,182 หน่วย

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาจากอัตราการดูดซับเป็นการสะท้อนภาวะความสมดุลระหว่างตัวอุปทานอยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาพรวมของอัตราการดูดซับในครึ่งหลังของปี 2562 ลดต่ำลงมาก่อนข้างมากซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าภาวะการระบายไม่ดี อุปทานในระหว่างการขายมีจำนวนมากขึ้น แต่อัตราการขายได้ใหม่น้อยลง อัตราการดูดซับจึงลดต่ำลง โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2562 อัตราการดูดซับต่อเดือนของตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลลดเหลือเพียงร้อยละ 2.7 ต่ำกว่าค่ามาตรฐานเฉลี่ย 5 ปี ซึ่งมีอัตราการดูดซับเฉลี่ยร้อยละ 4.2 โดยอัตราการดูดซับต่อเดือนในกลุ่มราคาที่มีอัตราการลดต่ำลงมากที่สุดจะอยู่ในระดับราคาราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับต่อเดือนสูงสุด และมีสัดส่วนการขายได้ใหม่สูงสุดโดยพบว่า 5 ลำดับแรกทำเลที่มียอดขายใหม่สูงสุด ประกอบด้วย 1.ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง และประเวศอัตราการดูดซับร้อยละ 4.9 จำนวนขายได้ใหม่ 3,104 หน่วย 2.ทำเลธนบุรี- คลองสาม-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่ และบางพลัด การดูดซับร้อยละ 4.4 จำนวนขายได้ใหม่ 2,946 หน่วย 3.ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง การดูดซับร้อยละ 3.5 จำนวนขายได้ใหม่ 2,764 หน่วย 4.ทำเลอำเภอเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง และสมุทรเจดีย์ การดูดซับร้อยละ 2.7 จำนวนขายได้ใหม่ 2,527 หน่วย และ 5.ทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี การดูดซับร้อยละ 1.6 จำนวนขายได้ใหม่ 2,497 หน่วย โดยมีเพียง 3 ทำเลแรกเป็นทำเลที่มีศักยภาพ

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่าในปี 2563 จะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่สะสมจำนวนประมาณ 79,408 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายสะสม 212,750 หน่วย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์