

21 ตุลาคม 2563

วิเคราะห์ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 ซึ่งเป็นการสำรวจโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขาย ไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย โดยในช่วงที่ทำการสำรวจ พบว่ามีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย ณ ครึ่งแรก ปี 2563 (Total Supply) ทั้งหมด 1,692 โครงการ จำนวน 205,851 หน่วย มูลค่ารวม 1,037,865 ล้านบาท จำแนกเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,167 โครงการ 120,341 หน่วย มูลค่า 642,816 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 525 โครงการ 85,510 หน่วย มูลค่า 395,048 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวมีหน่วยเหลือขาย จำนวน 173,093 หน่วย และในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 32,758 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯปริมณฑล อัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายยังคงมีอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) และยังคงสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 Half ล่าสุด โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของบ้านจัดสรร ร้อยละ 15.2 แต่อาคารชุดมีหน่วยลดลง ร้อยละ -6.2 เมื่อพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวนลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -28.7 หน่วยขายได้ใหม่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงลดลงถึงร้อยละ -24.9 ส่งผลให้หน่วยเหลือขายมีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2562

จังหวัดปทุมธานีมี Total Supply เพิ่มขึ้นมากที่สุด ร้อยละ 40.4 รองลงมาคือ นครปฐม ร้อยละ 9.0 และสมุทรปราการ ร้อยละ 5.7 ตามลำดับ ส่วนจังหวัดที่มี Total Supply ลดลงมากที่สุดได้แก่ กรุงเทพฯ ร้อยละ -2.4 รองลงมาได้แก่นนทบุรี ร้อยละ -0.6 และสมุทรสาคร ร้อยละ -0.2

ในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่รวม 159 โครงการ จำนวน 29,816 หน่วย มูลค่ารวม 137,068 ล้านบาท เป็นบ้านจัดสรร 124 โครงการ รวม 17,926 หน่วย มูลค่า 94,667 ล้านบาท และอาคารชุด 35 โครงการ จำนวน 11,890 หน่วย มูลค่ารวม 42,401 ล้านบาท โดยกรุงเทพฯ เป็นพื้นที่ที่มีโครงการเปิดขายใหม่มากที่สุด 68 โครงการ ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 46 โครงการ และอาคารชุด 22 โครงการ รวม 12,463 หน่วย มูลค่า 71,038 ล้านบาท รองลงมาคือปทุมธานี เปิดโครงการใหม่ 31 โครงการ ประกอบด้วย บ้านจัดสรร 26 โครงการ และอาคารชุด 5 โครงการ รวม 7,720 หน่วย มูลค่า 25,007 ล้านบาท และนนทบุรี 23 โครงการ เป็นโครงการบ้านจัดสรร 21 โครงการ และอาคารชุด 2 โครงการ รวม 5,196 หน่วย มูลค่า 26,345 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยเหลือขาย และหน่วยขายได้ใหม่ ยังคงเป็นประเด็นที่น่าจับตา โดย ณ ครั้งแรก ปี 2563 ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีอุปทานเหลือขายจำนวน 173,093 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 878,933 ล้านบาท จำแนกเป็นบ้านจัดสรร 99,993 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 533,725 ล้านบาท และอาคารชุด 73,100 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 345,208 ล้านบาท

เมื่อจำแนกตามราคาพบว่าหน่วยเหลือขายบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 3 - 5 ล้านบาท มีจำนวน 34,262 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.3 ของหน่วยบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด ขณะที่อาคารชุดเหลือขายส่วนใหญ่อยู่ในช่วงระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท มีจำนวน 22,290 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.5 ของหน่วยอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรที่มีมูลค่าหน่วยเหลือขายมากที่สุดอยู่ในช่วง มากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 163,300 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.6 ของมูลค่าบ้านจัดสรรที่เหลือขายทั้งหมด เช่นเดียวกับอาคารชุดส่วนใหญ่มีมูลค่าเหลือขายอยู่ในช่วงระดับราคา มากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 118,112 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.2 ของมูลค่าอาคารชุดที่เหลือขายทั้งหมด

ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 32,758 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 158,932 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวเป็นบ้านจัดสรร 20,348 หน่วย มูลค่า 109,092 ล้านบาท และอาคารชุด 12,410 หน่วย มูลค่า 49,840 ล้านบาท

โดยหน่วยบ้านจัดสรรขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 3 - 5 ล้านบาท มีจำนวน 6,775 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 33.3 สำหรับหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วงราคา 2 - 3 ล้านบาท มีจำนวน 4,423 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35.6

ทั้งนี้ บ้านจัดสรรขายได้ใหม่มีมูลค่ามากที่สุดอยู่ในช่วง มากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 34,467 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.6 สำหรับอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มากที่สุดอยู่ในช่วง มากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่ารวม 13,358 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.8

เมื่อแยกตามสถานะของการก่อสร้างของหน่วยเหลือขายทั้งหมด พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 38.1 ยังไม่ก่อสร้าง รองลงมาอยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 36.0 และที่เหลือร้อยละ 25.9 ก่อสร้างเสร็จแล้ว หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า บ้านจัดสรรส่วนใหญ่ ร้อยละ 50.8 ยังไม่ก่อสร้าง โดยอยู่ระหว่างสร้าง ร้อยละ 27.9 และสร้างเสร็จแล้วร้อยละ 21.3 ขณะที่อาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ระหว่างสร้างถึงร้อยละ 47.2 สร้างเสร็จแล้วร้อยละ 32.3 และ ยังไม่ก่อสร้างร้อยละ 20.5 ตามลำดับ

ด้านอัตราดูดซับ หรือ Absorption Rate ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ใช้เป็นเครื่องชี้อุปสงค์ (Demand) ของตลาดที่อยู่อาศัยนั้น การสำรวจในรอบครึ่งแรก ปี 2563 พบว่า มีอัตราดูดซับต่อเดือนลดลง จากร้อยละ 3.7 ในครึ่งแรก ปี 2562 เหลือร้อยละ 2.7 โดยบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับเท่ากับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ที่ร้อยละ 2.8 ขณะที่อาคารชุดมีอัตราดูดซับลดลง

จากร้อยละ 4.8 เหลือร้อยละ 2.4 เนื่องจากมีหน่วยเหลือขายเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่หน่วยขายได้ใหม่มีจำนวนลดลง

ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครั้งแรก ปี 2563 มากที่สุด 3 ลำดับแรก คือทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ และทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ตามลำดับ

สำหรับทำเลที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย และทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ตามลำดับ

ในขณะที่ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่ในช่วงครั้งแรก ปี 2563 มากที่สุด 3 ลำดับแรก คือทำเลบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ และทำเลลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยคาดว่า ณ ครึ่งหลังปี 2563 จะมีที่อยู่อาศัยรอการขายจำนวน 185,993 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายจำนวน 937,703 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเป็น 193,415 หน่วย มีมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 956,086 ล้านบาท ในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่อัตราดูดซับต่อเดือนของบ้านจัดสรร คาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.0 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเป็น 2.4 ในครึ่งแรกปี 2564 ส่วนอัตราดูดซับต่อเดือนของอาคารชุดคาดว่าจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ในครึ่งหลังปี 2563 และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็นร้อยละ 1.8 ในครึ่งแรกปี 2564

สำหรับการเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณการว่าจะยังคงลดลงต่อเนื่องโดยคาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ประมาณ 23,116 หน่วย ในครึ่งหลังปี 2563 และเปิดใหม่อีก 26,124 หน่วยในครึ่งแรกปี 2564 ในขณะที่จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ณ ครึ่งหลังปี 2563 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 75,752 หน่วย มูลค่า 187,971 ล้านบาท และหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงมาเหลือ 56,774 หน่วย มูลค่า 228,024 ล้านบาท ในครึ่งแรก ปี 2564 ซึ่งประมาณการดังกล่าวอยู่ภายใต้ตัวแปรที่ยังไม่มีเหตุการณ์การชุมนุมทางการเมือง เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2563

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์