

14 ธันวาคม 2565

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3/ 2565 ภาพรวมอัตราดูดซับลดสวตตันยอดเหลือขายแตะ 8.7 แสนล้านบาท

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2565 แม้การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศจะดีขึ้นกว่าคาดการณ์ โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2565 จะขยายตัวที่ร้อยละ 3.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.0 - 4.0) แต่ในส่วนของธุรกิจที่อยู่อาศัยกลับพบว่าภาวะเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมาย และอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงปรับสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยลบกดดันกำลังซื้อและการบริโภคในประเทศ รวมถึงกระทบต้นทุนและการลงทุนของผู้ประกอบการ สะท้อนจากภาพรวมด้านการเปิดตัวโครงการใหม่และยอดขายได้ใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2565 จากผลการสำรวจภาคสนามในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยที่ลดลง ในขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวนที่สูงขึ้นกว่าไตรมาส 2 ปี 2565

อุปทานที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด ณ ไตรมาส 3/2565 รวมกว่า 1.98 แสนหน่วย มูลค่ากว่า 9.84 แสนล้านบาท

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ภาพรวมการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น ณ ช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่ามีจำนวน 198,024 หน่วย มูลค่า 984,904 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 2,188 หน่วย แต่มูลค่ากลับสูงขึ้น 8,608 ล้านบาท โดยเป็นโครงการบ้านจัดสรร 126,325 หน่วย มูลค่ารวม 680,615 ล้านบาท ซึ่งพบว่าบ้านจัดสรรมีการเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าต่อเนื่องจากไตรมาสที่ 1 และ 2 ปี 2565 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ ขณะที่โครงการอาคารชุดมีหน่วยเสนอขายจำนวน 71,699 หน่วย มูลค่ารวม 304,289 ล้านบาท ซึ่งลดลงต่อเนื่องจากไตรมาส 1 และ 2 ปี 2565 ทั้งนี้ มูลค่าโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งถือว่ามีมูลค่ารวมสูงสุดนับตั้งแต่ปี 2561 ขณะเดียวกันโครงการอาคารชุดกลับมีมูลค่ารวมต่ำสุดนับตั้งแต่ปี 2561

โซนที่มีหน่วยอาคารชุดเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 9,921 หน่วย มูลค่า 40,368 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)

อันดับ 2 พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 8,285 หน่วย มูลค่า 23,259 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)

อันดับ 3 เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 7,144 หน่วย มูลค่า 16,288 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 6)

อันดับ 4 หนองจอก-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 6,893 หน่วย มูลค่า 21,262 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5)

อันดับ 5 สุขุมวิท จำนวน 6,101 หน่วย มูลค่า 55,902 ล้านบาท (มูลค่าสูงสุดเป็นอันดับ 1)

สำหรับโครงการบ้านจัดสรร โซนที่มีหน่วยเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง จำนวน 18,199 หน่วย มูลค่า 98,735 ล้านบาท

อันดับ 2 บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 17,603 หน่วย มูลค่า 82,660 ล้านบาท

อันดับ 3. ลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 13,831 หน่วย มูลค่า 51,919 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)

อันดับ 4 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 10,963 หน่วย มูลค่า 41,523 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5)

อันดับ 5 คลองหลวง-หนองเสือ 10,610 หน่วย มูลค่าอยู่ในอันดับ 8 จำนวน 36,104 ล้านบาท

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 3/2565 รวมกว่า 2.41 หมื่นหน่วย มูลค่ากว่า 1.47 แสนล้านบาท บ้านจัดสรรขยายตัวต่อเนื่อง แต่อาคารชุดลดลงแรง

ในส่วนของภาพรวมโครงการเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 3 ของ ปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 24,112 หน่วย มูลค่า 147,276 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวนหน่วยลดลง 4,380 หน่วย แต่มูลค่ากลับเพิ่มขึ้น 10,463 ล้านบาท ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของบ้านจัดสรรทุกประเภททั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 4,406 หน่วย และ 35,621 ล้านบาท โดยโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เปิดตัวเสนอขายด้วยราคา 2.01-5.00 ล้านบาท แต่โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เพียง 7,526 หน่วย มูลค่า 19,665 ล้านบาท มีการลดลงอย่างมาก โดยลดลงถึง 8,786 หน่วย และ มูลค่าลดลง 25,158 หน่วย โดยโครงการอาคารชุดส่วนใหญ่เปิดตัวเสนอขายด้วยราคา 2.01-3.00 ล้านบาท

การสำรวจพบว่า โซนที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 คือ เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-สมุทรเจดีย์ จำนวน 1,772 หน่วย มูลค่า 5,990 ล้านบาท

อันดับ 2 สุขุมวิท จำนวน 1,323 หน่วย มูลค่า 4,381 ล้านบาท

อันดับ 3 พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 1,302 หน่วย มูลค่า 2,897 ล้านบาท

อันดับ 4 ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 886 หน่วย มูลค่า 1,816 ล้านบาท

อันดับ 5 คลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 787 หน่วย มูลค่า 1,710 ล้านบาท

ขณะที่โครงการบ้านจัดสรร โซนที่มีโครงการเปิดขายใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 2,543 หน่วย มูลค่า 12,712 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)

อันดับ 2 คลองหลวง- หนองเสือ 1,920 หน่วย มูลค่า 6,394 ล้านบาท (มูลค่าไม่ติดจาก 5 อันดับแรก)

อันดับ 3 บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,856 หน่วย มูลค่า 11,723 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5)

อันดับ 4 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก 1,664 หน่วย มูลค่า 6,406 ล้านบาท (มูลค่าไม่ติดจาก 5 อันดับแรก)

อันดับ 5 ลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 1,611 หน่วย มูลค่า 8,055 ล้านบาท (มูลค่าไม่ติดจาก 5 อันดับแรก)

อุปสงค์ ยอดขายได้ใหม่ไตรมาส 3 ลดลงต่ำสุด เหตุผลเพราะอาคารชุดขายได้ใหม่ต่ำสุดในรอบ 5 ปี

จากการสำรวจยังได้พบว่า ภาพรวมยอดขายได้ใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 20,261 หน่วย มูลค่า 113,399 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ต่ำสุดในรอบ 3 ไตรมาสของปี 2565 แต่พบว่าการลดลงของภาพรวมยอดขายนี้เกิดจากการลดลงอย่างมากของอาคารชุดที่ลดลงจากไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยจำนวนหน่วยลดลง 5,388 หน่วย และ มูลค่าลดลง 21,553 ล้านบาท ในขณะที่โครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น 2,050 หน่วยและ 18,349 ล้านบาท

ภาวะการณ์ของยอดขายข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นได้ว่า ในระดับภาพรวมที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีอัตราดูดซับต่อเดือน ไตรมาส 3 ปี 2565 ในภาพรวมอัตราดูดซับภาพรวมอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ต่อเดือน (ขณะที่ไตรมาส 2 มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.9 และ ไตรมาส 1 มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.0) โดยในไตรมาส 3 อัตราดูดซับอาคารชุดลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ต่อเดือน (จากไตรมาส 2 มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.6 และไตรมาส 1 มีอัตราดูดซับร้อยละ 7.6) ขณะที่อัตราดูดซับบ้านจัดสรรยังคงปรับสูงขึ้นมาอยู่ที่ ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน (เพิ่มจากไตรมาส 2 มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.8 และไตรมาส 1 อัตราดูดซับร้อยละ 3.1)

อย่างไรก็ตาม ทำเลของโครงการอาคารชุดที่มีอัตราดูดซับสูงสุดคือ โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ซึ่งมี หน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,686 หน่วย มูลค่า 4,188 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับร้อยละ 6.8 ต่อเดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ยอัตราการ ดูดซับที่ร้อยละ 3.8 ต่อเดือน ขณะที่ โครงการบ้านจัดสรรโซนที่มีอัตราดูดซับสูงสุด บางพลี-บางป่อ-บางเสาธง จำนวน 1,889 หน่วย มูลค่า 10,481 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 ต่อเดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ยอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน

เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับจากมิติของระดับราคา พบว่า อัตราดูดซับที่อยู่อาศัยในระดับราคา 1.50 - 5.00 ล้าน บาทของไตรมาสที่ 3 ปี 2565 มีการลดลงต่อเนื่องจากไตรมาส 1 และ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มระดับราคา 1.01 - 1.50 ล้าน บาท เป็นกลุ่มราคาที่มีอัตราดูดซับต่ำสุด ทั้งนี้พบว่า เป็นผลกระทบที่อัตราการดูดซับของอาคารชุดที่ลดลงในทุกระดับราคา ขณะที่อัตราการดูดซับของบ้านจัดสรร อยู่ในระดับที่ดีขึ้นในเกือบทุกระดับราคา

หน่วยเหลือขายคงค้างกว่า 1.77 แสนหน่วย มูลค่ากว่า 8.71 แสนล้านบาท

สำหรับปริมาณหน่วยเหลือขายคงค้างในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 มีหน่วยเหลือขาย จำนวนทั้งสิ้น 177,763 หน่วย มูลค่า 871,505 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2565 จำนวน 1,150 หน่วย มูลค่า 11,812 หน่วย โดยพบว่า หน่วยเหลือขายของโครงการอาคารชุดมีจำนวน 63,473 หน่วย มูลค่า 274,576 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสก่อน 3,742 หน่วย มูลค่าลดลง 27,352 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 114,290 หน่วย มูลค่า 596,929 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 4,892 หน่วย มูลค่าเพิ่มขึ้น 39,164 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่ได้ 44,361 หน่วย มูลค่า 208,830 ล้านบาท โดยเป็นอาคารชุดที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่ได้จำนวน 18,323 หน่วย มูลค่า 80,165 ล้านบาท ขณะที่บ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่ได้มีจำนวน 26,038 หน่วย มูลค่า 128,665 ล้านบาท

ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 9,270 หน่วย มูลค่า 37,556 ล้านบาท

อันดับ 2 นนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 6,760 หน่วย มูลค่า 15,550 ล้านบาท

อันดับ 3 พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 6,599 หน่วย มูลค่า 19,071 ล้านบาท

อันดับ 4 ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 6,306 หน่วย มูลค่า 19,366 ล้านบาท

อันดับ 5 สุขุมวิท จำนวน 5,492 หน่วย มูลค่า 51,334 ล้านบาท

ขณะที่โครงการบ้านจัดสรร ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 บางพลี-บางป่อ-บางเสาธง จำนวน 16,310 หน่วย มูลค่า 88,254 ล้านบาท

อันดับ 2 บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 16,230 หน่วย มูลค่า 76,013 ล้านบาท

อันดับ 3 ลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 13,146 หน่วย มูลค่า 49,050 ล้านบาท

อันดับ 4 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 10,382 หน่วย มูลค่า 39,118 ล้านบาท

อันดับ 5 คลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 10,243 หน่วย มูลค่า 34,566 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ได้กล่าวสรุปในตอนท้ายว่า “ในช่วง 2 ไตรมาสแรก ปี 2565 ดูเหมือนตลาดจะฟื้นตัวค่อนข้างดี แต่ในไตรมาส 3 ปี 2565 เราพบการชะลอตัวของตลาดอาคารชุดที่ชัดเจน ดังที่จะเห็นได้ว่า การเปิดตัวโครงการอาคารชุดใหม่ชะลอลงอย่างมาก และยอดขายอาคารชุดก็ชะลอตัวลงอย่างมากเช่นกัน มีข้อสังเกตว่า การเปิดตัวอาคารชุดใหม่อย่างมากในช่วงไตรมาส 1 และ 2 เป็นสิ่งที่ช่วยกระตุ้นยอดขายในช่วงนั้นให้ขึ้นด้วยหรือไม่ หากเป็นเช่นนั้นก็แสดงให้เห็นว่า โครงการที่มีหน่วยที่เหลือขายจากปีก่อนมีการระบายสต็อกได้ช้า และการซื้ออาคารชุดในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ก็อาจเป็นการซื้ออาคารชุดในกลุ่มโครงการ BOI ซึ่งมีจำนวนหนึ่งอาจเป็นการซื้อเพื่อการลงทุนทำให้ออดขายในภาพรวมดีในช่วงนั้น แต่หน่วยเหลือขายก็ยังคงมีอยู่มากพอควร ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า การพัฒนาโครงการอาคารชุดใหม่จะต้องพิจารณากลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน และตอบโจทย์ผู้ซื้อได้ตรงความต้องการ

สำหรับตลาดบ้านจัดสรร ก็ยังมีการขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ดังจะเห็นได้จากยอดขายใหม่ที่ต่อเนื่องในทุกประเภทบ้านของบ้านจัดสรร แต่มีข้อสังเกตว่า มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากกว่ายอดขายในแต่ละไตรมาสถึงประมาณ 2 เท่า ทำให้เราพบว่า ปัจจุบันหน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรเริ่มมีสะสมมากขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1 – 3 โดยเฉพาะบ้านจัดสรรในกลุ่มราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป”