

17 มีนาคม 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคกลาง-ภาคตะวันตก

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ของจังหวัดภาคกลาง-ภาคตะวันตก โดยจังหวัดภาคกลาง ดำเนินการสำรวจ 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดสระบุรี พระนครศรีอยุธยา พบว่า จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขาย (Total Supply) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลมาจากหน่วยเหลือขายที่ในช่วงก่อนหน้าที่เหลือมาเยอะ แม้ว่า จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ (New Supply) ที่ไม่มาก แต่เมื่อมียอดขายใหม่ (New Sale) ที่น้อยกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ได้ส่งผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดภาคกลางอยู่ที่ร้อยละ 1.7 และหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นครึ่งหลังปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5

สำหรับจังหวัดภาคตะวันตก ดำเนินการสำรวจ 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในพื้นที่สำรวจช่วงครึ่งหลังปี 2565 ก็มีลักษณะเช่นเดียวกันคือมีหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหน่วยที่เหลือมาจากการครั้งแรกปี 2565 มีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 3.2 และมีจำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งหลังปี 2565 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคกลาง 2 จังหวัด ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 9,899 หน่วย มูลค่า 30,908 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 608 หน่วย มูลค่า 1,142 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 9,291 หน่วย มูลค่า 29,765 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 689 หน่วย มูลค่า 1,832 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,019 หน่วย มูลค่า 2,843 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 8,880 หน่วย มูลค่า 28,065 ล้านบาท สำหรับการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก 2 จังหวัด ครึ่งหลังปี 2565 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 6,760 หน่วย มูลค่า 31,322 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 3,737 หน่วย มูลค่า 16,215 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 3,023 หน่วย มูลค่า 15,107 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 663 หน่วย มูลค่า 1,636 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,306 หน่วย มูลค่า 5,550 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 5,454 หน่วย มูลค่า 25,772 ล้านบาท

“ทิศทางการของตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายในภาคกลาง พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ที่เป็นบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในพื้นที่สระบุรี และพระนครศรีอยุธยา และอาคารชุดเฉพาะในพระนครศรีอยุธยาเท่านั้น โดยจังหวัดสระบุรีมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 1.9 และจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 5.7 ซึ่งเป็นอัตราการดูดซับที่สูงกว่าช่วงก่อนหน้า เนื่องจากยอดขายที่เพิ่มขึ้น”

“ส่วนทิศทางของตลาดที่อยู่ระหว่างชายในภาคตะวันตก พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ที่เป็นบ้านจัดสรรเกิดขึ้นในพื้นที่ เพชรบุรีเท่านั้น ส่วนอาคารชุดมีทั้งในประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี โดยใน 2 จังหวัดภาคตะวันตก จังหวัดเพชรบุรีมีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 2.1 และประจวบคีรีขันธ์มีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 6.6”

อุปทานโดยรวมภาคกลาง ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวนประมาณ 9,899 หน่วย มูลค่า 30,908 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 7.2 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.4 มูลค่าลดลง -1.4 โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 689 หน่วย มูลค่า 1,832 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -56.0 และร้อยละ -50.1 ตามลำดับ แต่เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -55.6 มูลค่าลดลง -75.9 ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 8,880 หน่วย มูลค่า 28,065 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.3 แต่เมื่อเทียบกับครึ่งแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.0 มูลค่าลดลง -3.2

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคกลาง คือ อันดับ 1 ทำเลนิคมฯโรจนะ จำนวน 3,444 หน่วย มูลค่า 13,975 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลนิคมฯบางปะอิน จำนวน 2,174 หน่วย มูลค่า 5,260 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลวังน้อย จำนวน 1,111 หน่วย มูลค่า 2,739 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลในเมืองสระบุรี จำนวน 869 หน่วย มูลค่า 2,941 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลหนองแค จำนวน 806 หน่วย มูลค่า 2,044 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 3,260 หน่วย มูลค่า 8,410 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมภาคกลาง พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,019 หน่วย มูลค่า 2,843 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 836 หน่วย มูลค่า 2,550 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 183 หน่วย มูลค่า 292 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 นิคมฯโรจนะ จำนวน 410 หน่วย มูลค่า 1,426 ล้านบาท อันดับ 2 นิคมฯ บางปะอิน จำนวน 284 หน่วย มูลค่า 537 ล้านบาท อันดับ 3 เมืองสระบุรี จำนวน 149 หน่วย มูลค่า 498 ล้านบาท อันดับ 4 หนองแค จำนวน 118 หน่วย มูลค่า 245 ล้านบาท และอันดับ 5 วังน้อย จำนวน 51 หน่วย มูลค่า 117 ล้านบาท

อุปทานโดยรวมภาคตะวันตก ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวนประมาณ 6,760 หน่วย มูลค่า 31,332 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 20.7 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ - 12.4 มูลค่าลดลงร้อยละ - 14.8 โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 663 หน่วย มูลค่า 1,636 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 122.7 และร้อยละ 28.6 ตามลำดับ แต่เมื่อเทียบกับครึ่งปีแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -61.6 มูลค่าลดลง -81.6 ขณะที่ที่อยู่

อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 5,454 หน่วย มูลค่า 25,772 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 แต่เมื่อเทียบกับครั้งแรก (HoH) จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -15.5 มูลค่าลดลง -16.7

โดย 5 ท่าเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 5 จังหวัดภาคตะวันตกคือ อันดับ 1 ท่าเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,459 หน่วย มูลค่า 6,113 ล้านบาท อันดับ 2 ท่าเลชะอำตอนใต้ จำนวน 875 หน่วย มูลค่า 3,276 ล้านบาท อันดับ 3 ท่าเลเขาตะเกียบ จำนวน 727 หน่วย มูลค่า 5,345 ล้านบาท อันดับ 4 ท่าเลเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 600 หน่วย มูลค่า 3,253 ล้านบาท อันดับ 5 ท่าเลทับใต้ จำนวน 536 หน่วย มูลค่า 2,782 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 2,121 หน่วย มูลค่า 8,884 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมภาคตะวันตก พบว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,306 หน่วย มูลค่า 5,550 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 359 หน่วย มูลค่า 1,852 ล้านบาท และอาคารชุด 947 หน่วย มูลค่า 3,698 ล้านบาท ซึ่งท่าเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 หัวหิน จำนวน 406 หน่วย มูลค่า 1,496 ล้านบาท อันดับ 2 เขาตะเกียบ จำนวน 321 หน่วย มูลค่า 1,532 ล้านบาท อันดับ 3 ชะอำตอนเหนือ จำนวน 200 หน่วย มูลค่า 734 ล้านบาท อันดับ 4 ชะอำตอนใต้ จำนวน 159 หน่วย มูลค่า 542 ล้านบาท และอันดับ 5 เขาหินเหล็กไฟ จำนวน 72 หน่วย มูลค่า 422 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสระบุรี

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสระบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,419 หน่วย มูลค่า 6,835 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -3.3 และ ร้อยละ -2.3 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,346 หน่วย มูลค่า 6,736 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 73 หน่วย มูลค่า 99 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 410 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 41.9 มูลค่า 1,369 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.4 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 274 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 มูลค่า 762 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,145 หน่วยลดลงร้อยละ -5.8 มูลค่า 6,072 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ในพื้นที่สำรวจจังหวัดพระนครศรีอยุธยามีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 7,480 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 มูลค่า 24,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 6,945 หน่วย มูลค่า 23,030 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 535 หน่วย มูลค่า 1,044 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 279 หน่วย ลดลงร้อยละ -78.2 มูลค่า 463 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -81.8 โดยส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีเพียง 745 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.5 มูลค่า 2,081 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -25.5 และมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 6,735 หน่วย มูลค่า 21,993 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.9 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

สำหรับปี 2565 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,578 หน่วย มูลค่า 18,824 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 และ ร้อยละ 32.1 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,832 หน่วย มูลค่า 9,864 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,746 หน่วย มูลค่า 8,960 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2565 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 525 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 707.7 มูลค่า 1,421 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 390.2 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 903 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 213.5 มูลค่า 4,076 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 211.7 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,675 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 มูลค่า 14,748 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

ภาพรวมจังหวัดเพชรบุรี

ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเพชรบุรีมีจำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 3,182 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 มูลค่า 12,498 ล้านบาท ร้อยละ 9.8 โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 138 หน่วย ลดลงร้อยละ -40.8 มูลค่า 215 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -78.1 โดยมีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 403 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 96.6 มูลค่า 1,474 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 137.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,779 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 มูลค่า 11,024 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (YoY)

“เมื่อประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยภาคกลางพบว่าการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ในช่วงชะลอตัว แต่เห็นความเปลี่ยนแปลงของตลาดอาคารชุดที่ได้รับการตอบรับที่ดีในช่วงครึ่งปีหลัง แต่ยังมีสินค้ารอการขายในทำเลนิคมฯบางปะอิน ส่งผลให้อัตราดูดซับโดยรวมไม่ดีนัก แม้ว่าตลาดบ้านเดี่ยวยังคงไปได้ แต่พบว่ายังคงมีปัญหารอการขายในกลุ่มของทาวน์เฮ้าส์ เช่นเดียวกับตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดสระบุรี เป็นตลาดบ้านเดี่ยวอย่างแท้จริง และยังเป็นกลุ่มที่ขายได้ต่อเนื่องแต่ยังคงมีปัญหาในส่วนของที่อยู่อาศัยเหลือขายในทำเลนิคมฯบางปะอิน ส่วนภาพรวมภาคตะวันตก อาคารชุดเป็นตัวขับเคลื่อนตลาดที่สำคัญ ปัญหาคือแม้ปัจจุบันยอดขายจะดีขึ้นแต่เนื่องจากมีคอนโดมิเนียมรอการขายคงค้างจำนวนมาก ทำให้ภาพรวมอัตราดูดซับไม่ดีเท่าที่ควร และทำเลที่ยังคงมีปัญหาและน่าจะมีการแข่งขันที่สูงมากคือทำเลหินเหล็กไฟ และชะอำตอนใต้” ดร.วิชัยกล่าวในตอนท้าย