

19 กันยายน 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2/2566 ยอดขายลดลง -32.3% หน่วยเหลือขายเกินกว่า 1.9 แสนหน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานผลสำรวจภาคสนามอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย สำหรับรายไตรมาส 2 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พบว่าที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 หน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -19.0 ขณะที่ยอดขายได้ใหม่จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -32.3 สถานการณ์โดยภาพรวมอยู่ในช่วงที่ต้องเฝ้าระวังโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุดซึ่งมีหน่วยเหลือขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2

สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย (แนวราบและอาคารชุด) ปรับตัวลงแรง

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลการที่ภาวะภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ในกรุงเทพฯและ 5 จังหวัดปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2566 พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) 206,246 หน่วย มูลค่า 1,019,318 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.3 และ 5.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 23,080 หน่วย หรือเพียงร้อยละ 11.19 ของหน่วยที่เสนอขายทั้งหมด มูลค่า 127,774 ล้านบาท หรือเพียงร้อยละ 12.54 ของมูลค่าที่เสนอขายทั้งหมด ซึ่งหน่วยที่เปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่าที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -19.0 และ -6.6 ตามลำดับ ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 11,224 หน่วย มูลค่า 80,299 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -7.8 โครงการอาคารชุดจำนวน 11,856 หน่วย จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -27.3 มูลค่าโครงการ 47,475 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9

ในด้านยอดขายพบว่าในช่วงไตรมาส 2 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวนทั้งสิ้น 15,959 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 83,499 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -32.3 มูลค่าลดลงร้อยละ -28.4 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายได้ใหม่ของโครงการอาคารชุดจำนวน 5,909 หน่วย มูลค่าโครงการรวม มูลค่า 24,900 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -56.5 มูลค่าลดลงร้อยละ -53.1 และเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 10,050 หน่วย มูลค่า 59,490 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 มูลค่าลดลงร้อยละ -8.9

ด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายพบว่าไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งสิ้น 190,287 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 มูลค่า 935,819 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 แบ่งเป็น อาคารชุด 74,230 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 มูลค่า 290,637 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.3 และบ้านจัดสรรจำนวน 116,057 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 มูลค่า 645,182 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ

เมื่อแยกวิเคราะห์เฉพาะตลาดบ้านแนวราบ ในไตรมาส 2 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่าหน่วยที่มีการเสนอขายเป็นที่ยุ้อาศัยแนวราบจำนวน 126,107 หน่วย มูลค่า 704,672 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 5.7 และ 13.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งพบว่าประเภทบ้านเดี่ยวมีการขยายตัวของหน่วยเสนอขายมากที่สุด จำนวนทั้งสิ้น 32,947 หน่วย มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 15.9 เป็นที่น่าสังเกตว่าทาวน์เฮ้าส์เป็นที่ยุ้อาศัยแนวราบประเภทเดียวที่มีจำนวนหน่วยเสนอขายลดลงเล็กน้อย โดยมีจำนวน 69,356 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.3

ในด้านยอดขายใหม่ไตรมาส 2 ปี 2566 ของประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวน 10,050 หน่วย ขยายตัวร้อยละ 0.7 และ มูลค่า 59,490 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.9 และมีอัตราการดูดซับทรงตัวอยู่ในระดับ 2.7 แสดงให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบค่อนข้างคงตัวเช่นเดียวกับไตรมาส 1 ปี 2565 ทั้งนี้พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ประเภทโครงการแนวราบทุกประเภทมีอัตราการขยายตัวของจำนวนหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มสูงกว่าค่าเฉลี่ยในช่วงหลังจากโควิด หรือระหว่างปี 2565 ถึงปัจจุบัน โดยอาคารพาณิชย์และบ้านแฝด มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 26.1 และ 25.6 ตามลำดับ ยกเว้นทาวน์เฮ้าส์มีอัตราการขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -7.5 ในขณะที่บ้านเดี่ยวมีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยคือร้อยละ 3.3 แต่เป็นที่น่าสนใจว่าจำนวนหน่วยโครงการเปิดขายใหม่ประเภททาวน์เฮ้าส์ก็ลดลงด้วยเช่นกัน โดยลดลงถึงร้อยละ -15.5

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงหน่วยเหลือขายคงค้างประเภทโครงการแนวราบ กลับพบว่าบ้านเดี่ยวยังมีอัตราหน่วยเหลือขายมากที่สุดโดยมีอัตราเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 17.1 ในขณะที่บ้านแฝดมีอัตราหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และทาวน์เฮ้าส์มีอัตราหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ในขณะที่อาคารพาณิชย์มีหน่วยเหลือขายลดลง -0.9 โดยภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่าอัตราดูดซับของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์ลดลงจากปีก่อนหน้า ในขณะที่บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ปรับตัวดีขึ้น ซึ่งเกิดจากมีการเปิดขายโครงการใหม่ และในตลาดมีที่อยู่อาศัยประเภทดังกล่าวจำนวนไม่มากนัก

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตลาดอาคารชุด ในไตรมาส 2 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายอาคารชุด 80,139 หน่วย มูลค่า 314,646 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.3 และ มูลค่าลดลงร้อยละ -8.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเกิดจากโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่สูงถึง 11,856 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.3 มูลค่า 47,475 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 และเมื่อดูถึงยอดขายใหม่ของอาคารชุดที่เกิดในไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 5,909 หน่วย ลดลงร้อยละ -56.5 มูลค่า 24,009 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -53.1 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 74,230 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 มูลค่า 290,637 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.3

5 ทำเลศักยภาพที่อยู่อาศัยแนวราบ

ผลจากการสำรวจภาคสนามยังได้แสดงให้เห็นทำเลศักยภาพของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ที่มียอดขายสูงสุดและมีอัตราการดูดซับสูง ประกอบด้วยโซน (1) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ยอดขาย 1,727 หน่วย มูลค่า 9,962 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.5 ต่อเดือน (2) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ยอดขาย 995 หน่วย มูลค่า 3,585 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 3.3 ต่อเดือน (3) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ยอดขาย 992 หน่วย มูลค่า 5,047 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 1.9 ต่อเดือน (4) เมืองสมุทรสาคร ยอดขาย 933 หน่วย มูลค่า 3,744 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 4.5 ต่อเดือน (5) ลำลูกกา-ธัญบุรี ยอดขาย 882 หน่วย มูลค่า 3,642 ล้านบาท และอัตราดูดซับร้อยละ 1.9 ต่อเดือน

สำหรับทำเลที่อยู่อาศัยแนวราบที่ต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่ (1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย เหลือขาย 16,811 หน่วย มูลค่า 83,218 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.9 ต่อเดือน (2) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง เหลือขาย 14,689 หน่วย มูลค่า 79,073 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.5 ต่อเดือน (3) ลำลูกกา-ธัญบุรี เหลือขาย 14,501 หน่วย มูลค่า 57,010 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.9 ต่อเดือน (4) คลองหลวง-หนองเสือ เหลือขาย 13,112 หน่วย มูลค่า 46,477 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.4 ต่อเดือน และ (5) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก เหลือขาย 10,344 หน่วย มูลค่า 42,653 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.9 ต่อเดือน

โดยระดับราคาที่อยู่อาศัยแนวราบเหลือขายสูงสุดเป็นกลุ่มราคา 3.01-5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 37,068 หน่วย มูลค่า 151,278 ล้านบาท อันดับ 2 คือระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท จำนวน 34,924 หน่วย มูลค่า 95,177 ล้านบาท และอันดับ 3 ระดับราคา 5.10-7.50 ล้านบาท จำนวน 17,406 หน่วยมูลค่า 110,101 ล้านบาท

5 ทำเลศักยภาพโครงการอาคารชุด

สำหรับทำเลศักยภาพของตลาดอาคารชุด ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 โดยเป็นทำเลที่มียอดขายสูงสุดและมีอัตราการดูดซับสูง ประกอบด้วยโซน (1) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวนยอดขาย 699 หน่วย มูลค่า 2,497 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.0 ต่อเดือน (2) คลองหลวง-หนองเสือ ยอดขาย 656 หน่วย มูลค่า 1,610 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 8.7 ต่อเดือน (3) เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ยอดขาย 615 หน่วย มูลค่า 1,233 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.1 ต่อเดือน (4) พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ยอดขาย 588 หน่วย มูลค่า 1,731 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน (5) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ยอดขาย 426 หน่วย มูลค่า 1,454 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.6 ต่อเดือน

ทั้งนี้ ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายของอาคารชุดมาก ที่ควรจะต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่ (1) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เหลือขาย 11,086 หน่วยมูลค่า 46,350 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.0 ต่อเดือน (2) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด เหลือขาย 8,526 หน่วย มูลค่า 26,251 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.6 ต่อเดือน (3) พระโขนง-บางนา

สวนหลวง-ประเวศ เหลือขาย 8,390 หน่วย มูลค่า 24,378 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.2 (4) เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด เหลือขาย 5,922 หน่วย มูลค่า 13,676 ล้านบาท อัตราดูดซับ ร้อยละ 3.1 (5) สุขุมวิท เหลือขาย 4,856 หน่วย มูลค่า 42,291 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 1.7 ต่อเดือน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาแยกระดับราคาขายจะพบว่าอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุดอยู่ในกลุ่มราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยเหลือขายทั้งสิ้น 26,507 หน่วย มูลค่า 72,703 ล้านบาท อาคารชุดระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท เหลือขายมากเป็นอันดับ 2 จำนวน 15,431 หน่วย มูลค่า 60,4002 ล้านบาท และอาคารชุดราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากเป็นอันดับ 3 จำนวน 10,063 หน่วย มูลค่า 19,859 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามโดยภาพรวมพบว่าไตรมาส 2 ปี 2566 มีสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยด้านการขายยังคงลดลงต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ปี 2566 โดยเมื่อเทียบกับปี 2565 อัตราการขายลดลงถึงร้อยละ -32.3 ขณะที่อัตราดูดซับปรับมาอยู่ที่ร้อยละ 2.6 ต่างจากอัตราดูดซับในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 3.9 โดยเป็นการลดลงในกลุ่มของอาคารชุดมากที่สุดเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าอัตราการขายลดลงถึงร้อยละ - 56.5 อัตราดูดซับปรับลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ขณะที่ไตรมาส 2 ปีก่อนหน้าอัตราดูดซับสูงถึงร้อยละ 5.6

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประเมินภาพรวมปี 2566 และแนวโน้มปี 2567 โดยคาดว่าในปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวนทั้งสิ้น 95,732 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 56,646 หน่วย โครงการอาคารชุดจำนวน 39,086 หน่วย มีอัตราการขายตัวลดลงร้อยละ -12.5 โดยคาดว่าจะมียอดขายใหม่เข้ามาในตลาดรวมทั้งสิ้น 80,239 หน่วย เป็นยอดขายโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 47,375 หน่วย และยอดขายได้ใหม่โครงการอาคารชุดจำนวน 32,864 ลดลงร้อยละ -15.6 เมื่อเทียบกับปี 2565 มีจำนวนหน่วยหรือขายคงค้างในตลาดทั้งสิ้น 198,282 หน่วย จำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 ซึ่งถือว่าแนวโน้มที่ดีกว่าช่วงปี 2565 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 127,043 หน่วย และโครงการอาคารชุด 71,239 หน่วย ขณะที่อัตราดูดซับคาดว่าในปี 2566 อัตราดูดซับเฉลี่ยจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.8

สำหรับในปี 2567 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวขึ้น โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดมีการปรับสมดุลระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 108,886 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 เมื่อเทียบกับปี 2566 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 63,794 หน่วย และโครงการอาคารชุด 45,091 หน่วย รวมถึงคาดว่าจะมียอดขายใหม่เกิดขึ้นในปี 2567 จำนวน 109,184 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 36.1 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 62,862 หน่วย และโครงการอาคารชุด 46,323 หน่วย ด้านอัตราดูดซับโดยรวมจะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.8 ในปี 2566 เป็นร้อยละ 3.0 ในปี 2567 และคาดว่าจะมีหน่วยเหลือขายจำนวนทั้งสิ้น 197,984 หน่วย ในปี 2567 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 127,976 หน่วยและโครงการอาคารชุด 70,008 หน่วย