



25 ธันวาคม 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3/2566 ยอดขายใหม่ลดร้อยละ -9.7 หน่วยเหลือขายเพิ่มร้อยละ 10.0 พุ่งกว่า 1.95 แสนหน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานผลสำรวจภาคสนามสะท้อนอุปทานและอุปสงค์ของในตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งอยู่ระหว่างขาย สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยได้ทำการสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย พบว่า อุปทานที่อยู่อาศัยที่เสนอขายทั้งหมด 213,282 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 หน่วยที่เปิดตัวใหม่ มีจำนวน 20,281 หน่วยลดลงร้อยละ -15.1 ขณะที่ยอดขายได้ใหม่จำนวน 18,223 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.7 ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในโครงการต่าง ๆ มีจำนวน 195,059 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ผลการสำรวจแสดงให้เห็นปริมาณอุปทานเห็นว่า ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 213,282 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,113,639 ล้านบาท โดยสัดส่วนหน่วยอาคารชุดที่เสนอขายร้อยละ 38.7 หรือ 82,452 หน่วย มูลค่า 316,669 ล้านบาท และสัดส่วนบ้านจัดสรรที่เสนอขายร้อยละ 61.3 หรือ 130,830 หน่วย มูลค่า 796,970 ล้านบาท ซึ่งพบว่า อาคารชุดมีหน่วยที่เสนอขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 15.5 และบ้านจัดสรรมีหน่วยที่เสนอขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในช่วงเวลาดังกล่าวมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 20,281 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 142,611 ล้านบาท โดยสัดส่วนหน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่ ร้อยละ 36.4 หรือ 7,390 หน่วย มูลค่า 22,777 ล้านบาท และสัดส่วนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ร้อยละ 63.6 หรือ 12,891 หน่วย มูลค่า 119,834 ล้านบาท ซึ่งพบว่า อาคารชุดมีหน่วยที่เปิดขายใหม่ลดลง ร้อยละ -1.8 และบ้านจัดสรรมีหน่วยที่เปิดขายใหม่ลดลง ร้อยละ -21.3 ขณะที่มูลค่าของอาคารชุดที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 15.8 และมูลค่าบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ลดลงเพียง ร้อยละ -5.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้ว่า ที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่เป็นกลุ่มที่อยู่ในระดับราคาที่สูงขึ้นกว่าปีก่อน

สำหรับด้านอุปสงค์ REIC สำรวจพบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ รวมทั้งสิ้น 18,223 หน่วย มูลค่า 99,058 ล้านบาท โดยสัดส่วนหน่วยอาคารชุดขายได้ใหม่ร้อยละ 42.8 หรือ 7,795 หน่วย มูลค่า 28,708 ล้านบาท และสัดส่วนบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ร้อยละ 57.2 หรือ 10,428 หน่วย มูลค่า 70,350 ล้านบาท ซึ่งพบว่า อาคารชุดมีหน่วยที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -4.7 และบ้านจัดสรรมีหน่วยที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -13.1 ขณะที่ มูลค่าของอาคารชุดที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -2.9 และมูลค่าบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่ลดลง ร้อยละ -15.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ พบว่า ทาวน์เฮ้าส์ มียอดขายที่ลดลงมากที่สุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -19.4 และ -21.5 รองลงมา คือ บ้านเดี่ยวก็ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าถึงร้อยละ -8.2 และ -17.3 ตามลำดับ



ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า “ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2566 ตลาดในภาพรวมมีการเปิดตัวใหม่ที่เพิ่มมากกว่ายอดขายใหม่ในไตรมาสนี้ ส่งผลให้ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยมีหน่วยเหลือขายที่เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 10.0 แต่พบว่าหน่วยเปิดตัวใหม่ของบ้านจัดสรรมีจำนวนหน่วยที่เปิดตัวมากกว่ายอดขายได้ใหม่ถึง 2,463 หน่วย หรือมากกว่าถึงร้อยละ 23.6 ในขณะที่อาคารชุดมีจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่น้อยกว่ายอดขายได้ใหม่ 405 หน่วย หรือร้อยละ 5.2 แต่ยอดขายของอาคารชุดที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนทำให้ไม่สามารถดูดซับหน่วยเหลือขายที่เหลือสะสมมาจาก 6 ไตรมาสก่อนหน้าได้ ส่งผลให้ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย รวมทั้งสิ้น 195,059 หน่วย มูลค่า 1,014,581 ล้านบาท โดยสัดส่วนหน่วยอาคารชุดเหลือขาย ร้อยละ 38.3 หรือ 74,657 หน่วย มูลค่า 287,961 ล้านบาท และสัดส่วนบ้านจัดสรรเหลือขาย ร้อยละ 61.7 หรือ 120,402 หน่วย มูลค่า 726,620 ล้านบาท ซึ่งพบว่า อาคารชุดมีหน่วยที่เหลือขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 18.1 และบ้านจัดสรรมีหน่วยที่เหลือขาย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.5 ขณะที่ มูลค่าของอาคารชุดที่เหลือขายเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.1 และมูลค่าบ้านจัดสรรที่เหลือขาย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 21.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่า ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 ได้เข้าสู่ภาวะที่มี การชะลอตัวของตลาดแล้ว ทั้งตลาดในกลุ่มบ้านจัดสรรและอาคารชุด โดยมียอดขายภาพรวมลดลงร้อยละ -9.7 และกลุ่มที่มียอดขายลดมากกว่าระดับราคาไม่เกิน 2.00 ล้านบาท ที่มียอดขายลดลงถึงร้อยละ -17.1 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลดลงจากยอดขายอาคารชุดระดับราคา 2.01-5.00 ล้านบาท ที่มียอดขายลดลงร้อยละ -6.5 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลดของยอดขายทาวน์เฮ้าส์ และระดับราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท ที่มียอดขายลดลงร้อยละ -17.9 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการลดจากยอดขายของบ้านเดี่ยว และมีข้อสังเกตว่า หน่วยเหลือขายของที่อยู่อาศัยประเภทตามระดับราคาที่กล่าวถึงนี้ พบการการสะสมเพิ่มเพิ่มในช่วง 3 ไตรมาสปี 2566 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ มีข้อสังเกตว่า ยอดขายที่เกิดขึ้นในช่วง 1- 2 ปีที่ผ่านมา มักเกิดจากขายได้ดีในช่วง 1 – 2 ไตรมาสที่มีการเปิดตัว หลังจากนั้นยอดขายโครงการที่เปิดมาระยะหนึ่งแล้วก็มักชะลอทำให้เกิดหน่วยเหลือขายสะสมในตลาดมากขึ้น”

REIC จัดอันดับทำเลที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน หรือ ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรกพบว่า

ทำเลที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน อาคารชุด ประกอบด้วย

- อันดับ 1 ทำเลห้วยขวาง – จตุจักร - ดินแดง มีหน่วยเหลือขายจำนวน 10,144 หน่วย มูลค่า 42,761 ล้านบาท
- อันดับ 2 ทำเลพระโขนง – บางนา – สวนหลวง - ประเวศ จำหน่วยเหลือขายจำนวน 8,349 หน่วย มูลค่า 24,300 ล้านบาท
- อันดับ 3 ทำเลธนบุรี – คลองสาน – บางกอกน้อย – บางกอกใหญ่ - บางพลัด หน่วยเหลือขายจำนวน 7,633 หน่วย มูลค่า 23,287 ล้านบาท



- อันดับ 4 ทำเลเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด หน่วยเฉลี่ยจำนวน 7,182 หน่วย มูลค่า 18,143 ล้านบาท และ
- อันดับ 5 ทำเลลาดพร้าว-วังทองกลาง-บางกะปิ หน่วยเฉลี่ยจำนวน 4,978 หน่วย มูลค่า 15,698 ล้านบาท

ทำเลที่ต้องมีความระมัดระวังในการลงทุน บ้านจัดสรร ประกอบด้วย

- อันดับ 1 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 17,582 หน่วย มูลค่า 91,386 ล้านบาท
- อันดับ 2 ทำเลคลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 14,459 หน่วย มูลค่า 56,884 ล้านบาท
- อันดับ 3 ทำเลลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 14,177 หน่วย มูลค่า 75,009 ล้านบาท
- อันดับ 4 ทำเลบางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง จำนวน 14,115 หน่วย มูลค่า 79,411 ล้านบาท และ
- อันดับ 5 ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 11,625 หน่วย มูลค่า 51,669 ล้านบาท

5 ทำเลขายได้ใหม่สูงสุดในไตรมาส 3 ปี 2566

ทำเลที่ยอดขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2566 ประเภทโครงการอาคารชุด

ประกอบด้วย

- อันดับ 1 ทำเลคลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 991 หน่วย มูลค่า 2,813 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 12.7
- อันดับ 2 ทำเลราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง จำนวน 845 หน่วย มูลค่า 2,877 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 10.7
- อันดับ 3 ทำเลห้วยขวาง-จตุจักร - ดินแดง จำนวน 826 หน่วย มูลค่า 3,272 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.5
- อันดับ 4 ทำเลธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 813 หน่วย มูลค่า 2,708 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.2 และ
- อันดับ 5. ทำเลพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 593 หน่วย มูลค่า 1,725 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.2

ทำเลที่ยอดขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรกในไตรมาส 3 ปี 2566 ประเภทโครงการบ้านจัดสรร

ประกอบด้วย

- อันดับ 1 ทำเลบางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง จำนวน 1,434 หน่วย มูลค่า 8,995 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.1
- อันดับ 2 ทำเลบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,407 หน่วย มูลค่า 9,030 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.5



- อันดับ 3 ทำเลเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 921 หน่วย มูลค่า 4,165 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 3.2
- อันดับ 4 ทำเลลำลูกกา -ธัญบุรี จำนวน 906 หน่วย มูลค่า 3,720 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.0 และ
- อันดับ 5 ทำเลเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 892 หน่วย มูลค่า 3,734 ล้านบาท อัตราดูดซับร้อยละ 2.4

สำหรับภาพรวมทั้งปี 2566 REIC คาดการณ์ว่าจะมีการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 94,732 หน่วย มูลค่า 493,516 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -13.4 มูลค่าลดลงร้อยละ -10.3 แบ่งเป็น โครงการอาคารชุด 39,086 หน่วย มูลค่า 123,173 ล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร จำนวน 55,646 หน่วย มูลค่า 370,343 ล้านบาท

โครงการที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 77,739 หน่วย มูลค่า 405,052 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -18.3 มูลค่าขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -16.1 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการขายได้ใหม่ของโครงการอาคารชุด จำนวน 32,864 หน่วย มูลค่า 125,505 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 44,875 หน่วย มูลค่า 279,548 ล้านบาท

REIC คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 198,282 หน่วย มูลค่า 986,160 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการอาคารชุด จำนวน 71,239 หน่วย มูลค่า 281,867 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร จำนวน 127,043 หน่วย มูลค่า 704,293 ล้านบาท

ดร.วิชัย กล่าวสรุปถึงทิศทางในปี 2567 ว่า “REIC มีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ในปีหน้า โดยเชื่อว่าตลาดที่อยู่อาศัยจากปัจจัยบวก ทั้งจากภาวะดอกเบี้ยที่มีทิศทางทรงตัวและอาจมีการปรับตัวลดลง การที่รัฐบาลสามารถขับเคลื่อนพรบ.งบประมาณ ปี 2566 และ 2567 เพื่อการใช้จ่ายงบประมาณในการลงทุนและการใช้จ่ายงบประมาณของโครงการต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่ รวมถึงการปรับตัวทางเศรษฐกิจที่ดีขึ้นตามแผนงานของรัฐบาล ทั้งนี้เชื่อว่ารัฐบาลน่าจะมีการสานต่อมาตรการ

ต่างๆ ที่จะเป็นประโยชน์ต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้ REIC เชื่อว่าปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยน่าจะมีการฟื้นตัว โดยขยายตัวจากปี 2566 ขึ้นประมาณร้อยละ 10 แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ที่กล่าวข้างต้นว่าจะเป็นตามที่คาดการณ์หรือไม่”