



19 มิถุนายน 2567

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1/2567

- สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1/2567 ยอดขายในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยลดลง -26.6%
- สาเหตุจากหน่วยขายได้ใหม่อาคารชุดลดลง -39.0% และบ้านจัดสรรลดลง -16.1%
- ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมในตลาดเพิ่ม 16.4 %
- คาดปัญหาเศรษฐกิจชะลอตัว และปัจจัยลบอสังหาฯ ชูดยอดขายใหม่ทั้งปี 2567 ลดลง -8.4%
- กอดันสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งปีให้ลดลง -0.03% และหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ได้เพียง 1.6%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานผลสำรวจภาคสนามอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย สำหรับรายไตรมาส 1 ปี 2567 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่น้อยกว่า 6 หน่วย ซึ่งพบว่า ในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย (แนวราบและอาคารชุด) ปรับตัวลงแรงทั้งอุปสงค์ และอุปทาน

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยผลการที่ภาวะภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่น้อยกว่า 6 หน่วยในกรุงเทพฯและ 5 จังหวัดปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่า อุปทานหน่วยที่มีการเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) มีจำนวน 229,048 หน่วย มูลค่า 1,307,985 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวร้อยละ 11.9 และร้อยละ 31.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน การที่อุปทานหน่วยเสนอขายเพิ่มขึ้นนั้น เป็นสาเหตุหลักจากยอดขายได้ใหม่ (ทั้งฟรีเซลล์และสร้างเสร็จพร้อมโอน) ที่เกิดขึ้นในไตรมาสที่มีชะลอตัวลงติดต่อกันในทุกไตรมาสของปี 2566 โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่ในระดับราคาไม่เกิน 7.5 ล้านบาท ประกอบกับในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2566 มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากขึ้นกว่าไตรมาสก่อนหน้า

ภาวะยอดขายที่ชะลอตัวในช่วงที่ผ่านมาได้ส่งผลให้ในไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนหน่วยที่เกิดจากโครงการเปิดตัวใหม่มีจำนวนหน่วยที่ลดลงมาก แต่ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีราคาแพง โดยมีจำนวนเพียง 16,356 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -24.4 ขณะที่มูลค่าสูงถึง 119,232 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.3 ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการเปิดตัวใหม่โครงการบ้านจัดสรร โดยมีโครงการบ้านเดี่ยวเป็นหลัก ซึ่งมีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 85.1 และมูลค่าเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 157.7 ในขณะที่การเปิดตัวใหม่ในกลุ่มโครงการอาคารชุดลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -40.0 และมูลค่าลดลงร้อยละ -2.3 จากข้อมูลผลสำรวจดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าโครงการใหม่ซึ่งเปิดตัวในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มโครงการที่อยู่ในระดับราคาแพง



ยอดขายได้ใหม่ พบว่า ยังคงมีอัตราการขยายตัวที่ลดลงอย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 3 ปี 2566 โดยเกิดในไตรมาส 1 ปี 2567 มียอดขายใหม่ จำนวน 15,619 หน่วย มูลค่า 90,069 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ลดลงถึงร้อยละ -26.6 และมูลค่าลดลงร้อยละ -14.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งจะเห็นได้ว่ายอดขายใหม่ในแต่ละไตรมาสลดลงต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 จนถึงปัจจุบัน ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าขาย

โครงการบ้านจัดสรรหน่วยขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -16.1 ขณะที่อาคารชุดหน่วยขายได้ใหม่ลดลง -39.0 ความเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลโดยตรงต่อจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายซึ่งมีอัตราเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2566 จนถึงปัจจุบัน ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2567 มีจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้าง 213,429 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,217,916 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 36.5 เมื่อพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัยจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 และจำนวนหน่วยอาคารชุดเหลือขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3

อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาจากอัตราดูดซับพบว่าในไตรมาส 1 ปี 2567 อัตราดูดซับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.3 หรือต้องใช้ระยะเวลาในการขายจนหมดถึงประมาณ 40 เดือน ในขณะที่อัตราดูดซับไตรมาส 1 ปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 3.5 หรือต้องใช้ระยะเวลาในการขายจนหมดเพียงประมาณ 25 เดือน ทั้งนี้อาจกล่าวได้ว่า อัตราดูดซับในไตรมาสนี้ อยู่ในระดับต่ำที่ต่ำกว่าช่วงสถานการณ์โควิดที่มีอัตราการดูดซับ ประมาณร้อยละ 2.5 – 2.7

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าอัตราดูดซับประเภทโครงการบ้านจัดสรรอยู่ที่ร้อยละ 2.3 ขณะที่ช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 อัตราดูดซับอยู่ที่ร้อยละ 3.1 ส่วนอัตราดูดซับที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ขณะที่ช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 อัตราดูดซับอยู่ที่ร้อยละ 4.1 แสดงให้เห็นว่า ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยได้ชะลอตัวลงค่อนข้างแรงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยเฉพาะการปรับตัวลงของยอดขายอาคารชุด ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -39.0 มูลค่าลดลงร้อยละ -24.5 ขณะที่บ้านจัดสรร จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -16.1 และมูลค่าลดลงร้อยละ -9.3 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการชะลอตัวในกลุ่มบ้านจัดสรรราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ทั้งนี้ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2567 โครงการบ้านจัดสรรในกลุ่มราคาแพงยังคงมีอัตราการขายได้สูงกว่าระดับราคาอื่นจึงทำให้อัตราการลดลงของมูลค่าน้อยกว่าจำนวนหน่วย

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ

ตลาดบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวนทั้งสิ้น 137,483 หน่วย มูลค่า 910,268 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีการขยายตัวของหน่วยเสนอขายมากได้แก่ บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด สำหรับยอดขายได้ใหม่ของที่อยู่อาศัยแนวราบในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 9,679 หน่วย มูลค่า 62,863 ล้านบาท โดยลดลงร้อยละ -16.1 และร้อยละ -9.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566

5 ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด ประเภทโครงการบ้านจัดสรร

อันดับ 1 โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 2,161 หน่วย มูลค่า 14,411 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 1,295 หน่วย มูลค่า 5,703 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,210 หน่วย มูลค่า 6,558 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 703 หน่วย มูลค่า 3,179 ล้านบาท



อันดับ 5 โซนเมืองสมุทรสาคร จำนวน 696 หน่วย มูลค่า 3,644 ล้านบาท

ผลจากการสำรวจภาคสนามยังได้แสดงทำเลสำหรับบ้านแนวราบที่ต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่

อันดับ 1 โซนบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 20,214 หน่วย มูลค่า 110,177 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 16,109 หน่วย มูลค่า 93,280 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนคลองหลวง จำนวน 14,478 หน่วย มูลค่า 56,803 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนบางพลี-บางป่อ-บางเสาธง จำนวน 13,183 หน่วย มูลค่า 83,193 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 11,244 หน่วย มูลค่า 52,080 ล้านบาท

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตลาดอาคารชุด ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่า หน่วยที่มีการเสนอขายอาคารชุด 91,565 หน่วย มูลค่า 397,717 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.9 และร้อยละ 25.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับยอดขายได้ใหม่ของอาคารชุดที่เกิดในไตรมาส 1 ปี 2567 พบว่าจำนวน 5,940 หน่วย มูลค่า 27,207 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -39.0 และร้อยละ -24.5 ตามลำดับ

5 ทำเลที่มีหน่วยโครงการอาคารชุดที่มีขายได้ใหม่สูงสุดประกอบด้วย

อันดับ 1 โซนคลองหลวง จำนวน 1,057 หน่วย มูลค่า 1,794 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 487 หน่วย มูลค่า 1,472 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 441 หน่วย มูลค่า 1,861 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 439 หน่วย มูลค่า 1,692 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 421 หน่วย มูลค่า 987 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายของอาคารชุดมาก ที่ควรจะต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่

อันดับ 1 โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 10,588 หน่วย มูลค่า 43,059 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 9,469 หน่วย มูลค่า 31,397 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 8,251 หน่วย มูลค่า 27,299 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 6,293 หน่วย มูลค่า 16,121 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนลาดพร้าว-วังทองหลาง-บางกะปิ จำนวน 5,382 หน่วย มูลค่า 17,607 ล้านบาท

“จากผลสำรวจข้อมูลแสดงให้เห็นว่าภาพรวมไตรมาส 1 ปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ยังขับเคลื่อนตัวด้วยโครงการบ้านแนวราบกว่าอาคารชุด แต่อย่างไรก็ตาม ควรเฝ้าระวังสต็อกคงเหลือและอัตราการดูดซับที่ต่ำลงในหลายพื้นที่ ซึ่งต้องมีการประเมินความเสี่ยงในการลงทุนในอนาคต โดยเฉพาะทำเลที่มีอัตราการดูดซับลดลง”



หลังจากที่ได้ผ่านไตรมาส 1 ปี 2567 ตัวเลขภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศและเครื่องชี้ภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปในทิศทางชะลอตัวลง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าภาพรวมทั้งปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้ามาสู่ตลาด 103,930 หน่วย มูลค่ารวม 637,906 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 และร้อยละ 7.0 ตามลำดับ ซึ่งแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 51,369 หน่วย มูลค่า 420,635 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 52,561 หน่วย มูลค่า 217,271 ล้านบาท

ในด้านยอดขายได้ใหม่คาดว่าจะมีจำนวน 67,696 หน่วย มูลค่า 342,299 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ -8.4 และร้อยละ -11.2 ตามลำดับ ซึ่งแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 37,883 หน่วย มูลค่า 238,919 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 29,813 หน่วย มูลค่า 103,380 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับโดยรวมของตลาดจะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.8 ทั้งประเภทโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 246,280 หน่วย มูลค่า 1,393,395 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.3 และร้อยละ 18.6 ตามลำดับ ซึ่งแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 139,984 หน่วย มูลค่าโครงการ 914,136 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 106,296 หน่วย มูลค่าโครงการ 479,259 ล้านบาท

อนึ่ง ผลจากยอดขายได้ใหม่มีทิศทางปรับตัวลดลงจากภาวะเศรษฐกิจซึ่งยังคงมีทิศทางชะลอตัว และปัจจัยลบต่าง ๆ ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ปี 2567 ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 678,151 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -0.03 และจะกระทบจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 372,877 หน่วย มูลค่า 1,074,080 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 และร้อยละ 2.6 ตามลำดับ
