



24 กันยายน 2567

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2/2567

- สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2/2567 ยอดขายได้ใหม่ในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยลดลง -8.4% ผลจากหน่วยขายได้ใหม่ของอาคารชุดลดลง -3.4% และบ้านจัดสรรลดลง -11.5%
- ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายรวมในตลาดเพิ่ม 12.6%
- คาดมาตรการรัฐกระตุ้นยอดขายใหม่ ทั้งปี 2567 เพิ่มขึ้น 3.8%

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานผลสำรวจภาคสนามอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย สำหรับรายไตรมาส 2 ปี 2567 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยสำรวจเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่น้อยกว่า 6 หน่วย ซึ่งพบว่า ในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล สถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย (แนวราบและอาคารชุด) ปรับตัวลดลงแรงทั้งอุปสงค์ และอุปทาน

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์เปิดเผยผลการสำรวจภาวะภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งโครงการแนวราบและอาคารชุด ในพื้นที่กรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า อุปทานที่อยู่อาศัยเสนอขายในตลาดที่อยู่อาศัยรวม (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) มีจำนวน 229,528 หน่วย มูลค่า 1,350,586 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวร้อยละ 11.0 และร้อยละ 30.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยส่วนหนึ่งมาจากโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เข้ามาสู่ตลาดจำนวน 17,197 หน่วย มูลค่า 128,440 บาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -23.9 มูลค่าลดลงร้อยละ -0.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่มี YoY ลดลงต่อเนื่อง 2 ไตรมาสทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ซึ่งไตรมาส 2 มีจำนวนเปิดตัวโครงการใหม่อาคารชุด 7,967 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.7 โดยเป็นการเปิดตัวโครงการใหม่ในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาทเป็นหลัก ซึ่งมีจำนวน 4,282 หน่วย ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่มีจำนวน 9,230 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.0 โดยเป็นการเปิดตัวโครงการใหม่ในกลุ่มราคา 3.01 - 7.50 ล้านบาทเป็นหลัก ซึ่งมีจำนวนถึง 4,969 หน่วย

ในด้านอุปสงค์พบที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่มีจำนวน 14,938 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.4 มูลค่า 84,327 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.2 ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 6,029 หน่วย ลดลงร้อยละ -3.4 มูลค่า 24,075 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.5 ซึ่งอาคารชุดที่ขายได้ใหม่ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท โดยมีจำนวน 4,590 หน่วย ส่วนโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 8,909 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.5 แต่มีมูลค่า 60,251 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการบ้านจัดสรรขายได้ใหม่อยู่ในกลุ่มราคา 3.01 - 7.50 ล้านบาท โดยมีจำนวน 4,313 หน่วย

เป็นที่น่าสังเกตว่าภาพรวมหน่วยขายได้ใหม่ปรับตัวลดลง ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า แต่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนยังมีการขยายตัวดีดลแต่เป็นการดีดลที่น้อยลง จึงส่งผลให้อัตราดูดซับต่อเดือนปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ซึ่งต่ำกว่าในช่วงไตรมาส 1 ปี 2567 ที่มีอัตราดูดซับที่ร้อยละ 2.3 โดยอัตราดูด



ชีพของอาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 2.2 และของบ้านจัดสรรอยู่ที่ร้อยละ 2.1 ซึ่งต่ำกว่าในช่วงไตรมาส 1 ที่มีอัตรา ดูดซับทั้ง 2 ประเภทอยู่ที่ร้อยละ 2.3

ทั้งนี้ มีผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายยังคงเพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงอย่างต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้าติดต่อกันถึง 5 ไตรมาส โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 214,590 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 มูลค่า 1,266,259 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุด 84,556 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 มูลค่า 379,544 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 และประเภทบ้านจัดสรร 130,034 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 มูลค่า 886,715 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.9

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เห็นภาพการเปลี่ยนแปลงตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น จึงแบ่งการรายงานสถานการณ์เป็น ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทโครงการบ้านจัดสรร และโครงการอาคารชุด

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทโครงการบ้านจัดสรร

ตลาดบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าหน่วยที่มีการเสนอขายประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวนทั้งสิ้น 138,943 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 มูลค่า 946,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่าประเภทของบ้านจัดสรรที่มีการเสนอขายจำนวนมากที่สุดได้แก่ ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนมากสุดถึง 68,106 หน่วย แต่ปรับตัวลดลงร้อยละ -1.5 รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวมีจำนวนถึง 44,399 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1 และบ้านแฝด จำนวน 24,437 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 ในขณะที่อาคารพาณิชย์มีจำนวนเพียง 2,001 หน่วยและปรับตัวลดลงร้อยละ -14.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในด้านที่อยู่อาศัยโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า ในระหว่างการสำรวจมีจำนวน 9,230 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.0 แต่มีมูลค่า 88,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่าบ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่ที่มีมากที่สุดได้แก่ บ้านเดี่ยว โดยมีจำนวนถึง 4,096 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ 3,549 หน่วย ปรับตัวลดลงร้อยละ -36.0 และบ้านแฝด จำนวน 1,540 หน่วย ปรับตัวลดลงร้อยละ -30.4 ส่วนอาคารพาณิชย์มีการเปิดเพียง 45 หน่วย ลดลงร้อยละ -81.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

สำหรับความเคลื่อนไหวด้านยอดขายได้ใหม่ของบ้านจัดสรรในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 8,909 หน่วยลดลงร้อยละ -11.5 มูลค่า 60,251 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 ทั้งนี้ 5 ทำเลที่มีหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด ประเภทโครงการบ้านจัดสรร ประกอบด้วย

อันดับ 1 โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 2,037 หน่วย มูลค่า 15,293 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ จำนวน 1,267 หน่วย มูลค่า 5,361 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,070 หน่วย มูลค่า 5,979 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 711 หน่วย มูลค่า 3,103 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 675 หน่วย มูลค่า 2,903 ล้านบาท

ผลจากการสำรวจภาคสนามยังได้พบที่บ้านจัดสรรเหลือขายในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า มีจำนวนทั้งสิ้น 130,034 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 มูลค่า 886,715 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.9 ทั้งนี้ 5 ทำเลสำหรับบ้านจัดสรรที่ต้องระมัดระวัง เนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมียอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่



อันดับ 1 โซนบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 20,686 หน่วย มูลค่า 114,376 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 15,551 หน่วย มูลค่า 91,184 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนคลองหลวง จำนวน 14,457 หน่วย มูลค่า 57,650 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 12,181 หน่วย มูลค่า 81,531 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 11,367 หน่วย มูลค่า 53,705 ล้านบาท

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด

ตลาดอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าหน่วยที่มีการเสนอขายใหม่ประเภทอาคารชุด จำนวน 90,585 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 มูลค่า 403,619 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สำหรับยอดขายได้ใหม่ของอาคารชุดในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าจำนวน 6,029 หน่วย ลดลงร้อยละ-3.4 มูลค่า 24,075 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.5

ในด้านที่อยู่อาศัยโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่า ในระหว่างการสำรวจมีจำนวน 7,967 หน่วย ลดลงร้อยละ -29.7 และมีมูลค่า 39,991 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ด้านยอดขายได้ใหม่ของขายอาคารชุดมีจำนวนทั้งสิ้น 6,029 หน่วยลดลงร้อยละ -3.4 มูลค่า 24,075 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.5 ทั้งนี้ 5 ทำเลที่มีหน่วยโครงการอาคารชุดที่มีขายได้ใหม่สูงสุดประกอบด้วย

อันดับ 1 โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 1,441 หน่วย มูลค่า 6,211 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 572 หน่วย มูลค่า 1,551 ล้านบาท

อันดับ 3 คลองหลวง จำนวน 523 หน่วย มูลค่า 1,159 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศจำนวน 477 หน่วย มูลค่า 1,270 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 420 หน่วย มูลค่า 1708 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายของอาคารชุดมากถึง 84,556 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 มูลค่า 379,544 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 ที่ควรจะต้องระมัดระวังเนื่องจากยังคงมีหน่วยเหลือขายที่มากติดอันดับต้น ๆ แม้ว่าบางพื้นที่จะมี ยอดขายและอัตราการดูดซับที่ดี ได้แก่

อันดับ1 โซนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 9,846 หน่วย มูลค่า 39,988 ล้านบาท

อันดับ 2 โซนธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 9,314 หน่วย มูลค่า 29,809 ล้านบาท

อันดับ 3 โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 8,280 หน่วย มูลค่า 27,391 ล้านบาท

อันดับ 4 โซนเมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 6,580 หน่วยมูลค่า 17,887 ล้านบาท

อันดับ 5 โซนลาดพร้าว-วังทองหลาง-บางกะปิ จำนวน 5,197 มูลค่า 16,965 ล้านบาท

“จากผลสำรวจข้อมูลแสดงให้เห็นว่าภาพรวมไตรมาส 2 ปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล พบว่า ภาพรวมมียอดขายที่ชะลอลดลงต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า โดยตลาดภาพรวมพบการขายตัวในที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดที่อยู่ในระดับราคาเกินกว่า 10.00 ล้านบาท ถึงแม้มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ไม่มากแต่ สร้างมูลค่าของยอดขายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตามภาพรวมที่อยู่อาศัยที่ราคาเกินกว่า 10.00 ล้านบาท พบว่า มีการสะสม



อุปทานส่วนเกินมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าสูงถึงร้อยละ 78.1 และร้อยละ 82.1 ตามลำดับ แต่ถึงอย่างไรก็ตามคงต้องเฝ้าระวังสต็อกคงเหลือในทุกประเภทและระดับราคา โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีที่อยู่อาศัยหน่วยเหลือขายที่ลดลงช้า และมีอัตราการดูดซับที่ต่ำลง ซึ่งกระจายในหลายพื้นที่”

“หลังจากที่ได้ผ่านไตรมาส 2 ปี 2567 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่าภาพรวมทั้งปี 2567 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เข้ามาสู่ตลาดจำนวน 85,195 หน่วย คาดว่าจะมีมูลค่า 528,396 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.4 ทั้งจำนวนและมูลค่า เมื่อเทียบกับปี 2566 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 42,109 หน่วย มูลค่ารวม 357,108 ล้านบาท โครงการอาคารชุด จำนวน 43,086 หน่วย 171,288 ล้านบาท และได้คาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่จำนวน 77,746 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 แต่มีมูลค่า 390,909 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -0.05 เป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 43,046 หน่วย มูลค่า 264,284 ล้านบาท เป็นโครงการอาคารชุดจำนวน 34,701 หน่วย มูลค่า 126,625 ล้านบาท และโดยภาพรวมจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายทั้งสิ้น 217,343 หน่วย มูลค่า 1,237,835 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 125,310 หน่วย มูลค่า 832,230 ล้านบาท เป็นโครงการอาคารชุด 92,032 หน่วย มูลค่า 405,605 ล้านบาท โดยคาดว่าอัตราดูดซับโดยภาพรวมจะยังคงไม่ดีขึ้น โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.2 ซึ่งต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี 2561 จนถึงปัจจุบัน”