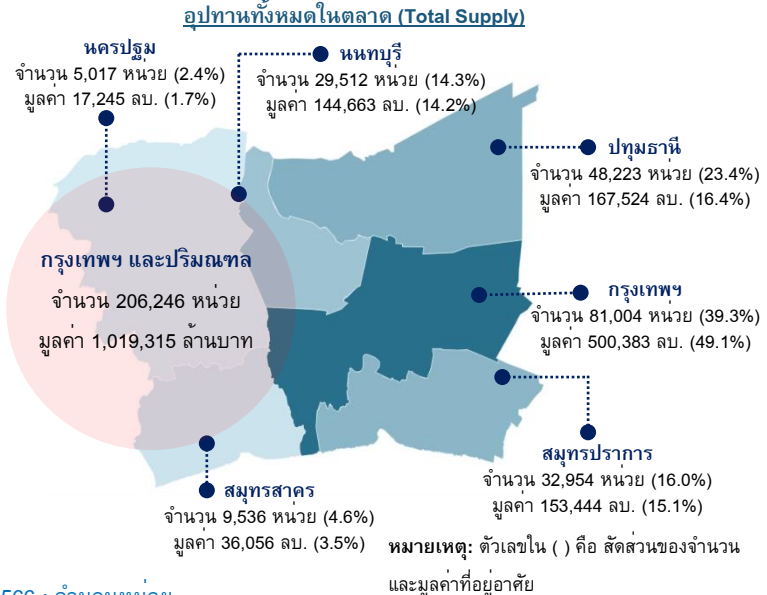




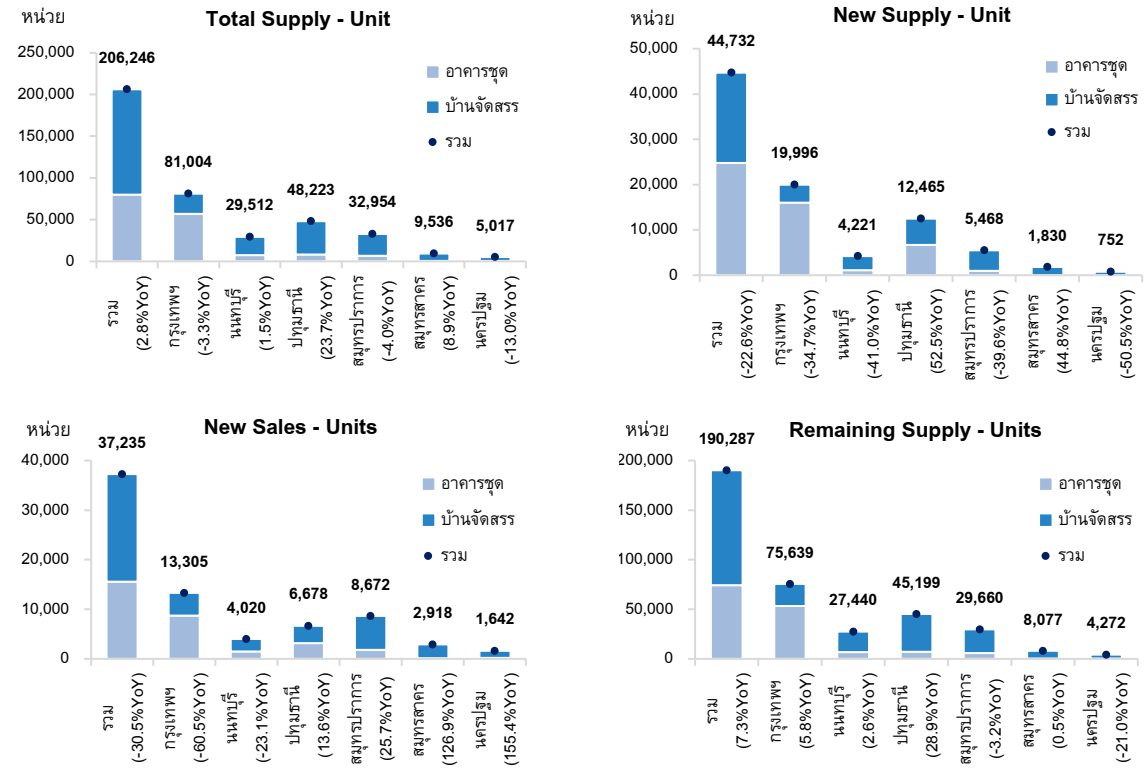
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑลในช่วงครึ่งแรกปี 2566

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยจำนวน (Total Supply) 206,246 หน่วย เพิ่มขึ้น 2.8%YoY มีมูลค่ารวม 1.02 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.3%YoY ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่ที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วย (39.3%) และมูลค่าโครงการ (49.1%) หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 61.1% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 126,107 หน่วย มูลค่า 7.05 แสนล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ 55.0% ตามด้วยบ้านเดี่ยว 26.1% บ้านแฝด 17.1% และอาคารพาณิชย์ 1.8% ตามลำดับ ที่เหลือ 38.9% เป็นอาคารชุด จำนวน 80,139 หน่วย มูลค่า 3.15 แสนล้านบาท โดยจังหวัดปทุมธานี มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่า ที่ 23.7%YoY และ 33.7%YoY ซึ่งเป็นการเพิ่มจากทั้งโครงการในกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร โดยกลุ่มบ้านจัดสรรเติบโตในเกือบทุกประเภทที่อยู่อาศัย ยกเว้นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ที่หดตัว



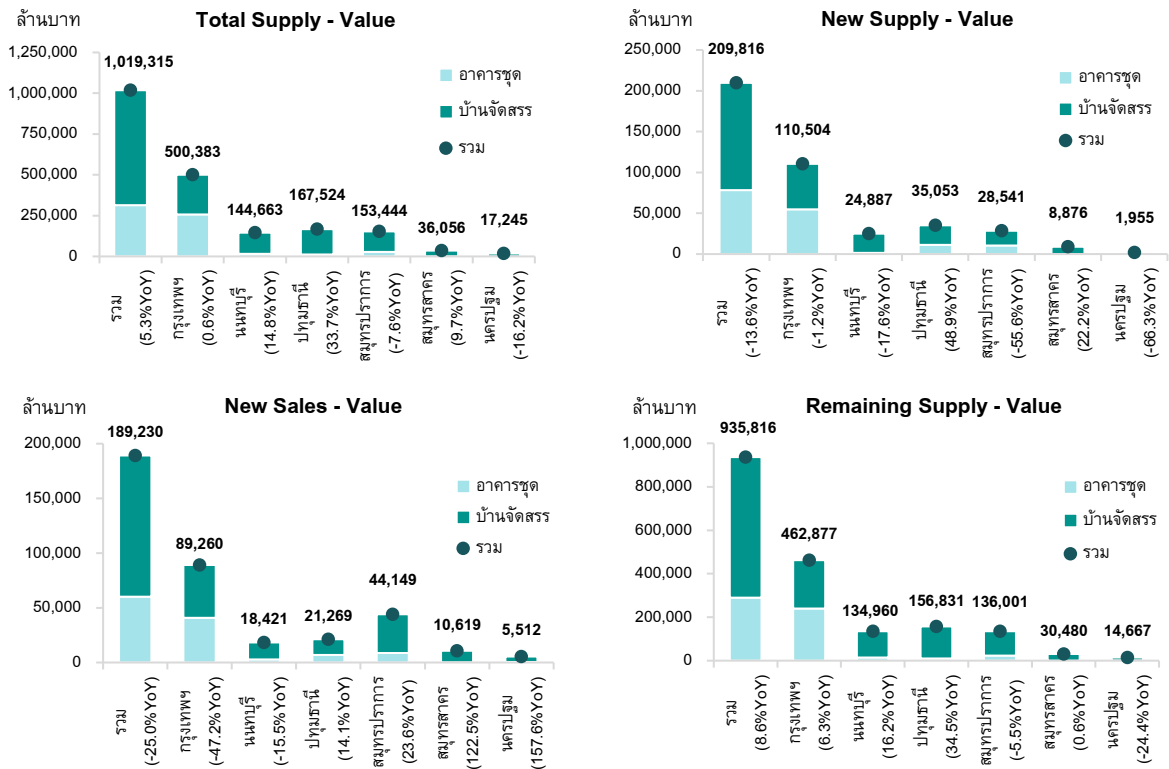
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล 1H2566 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วง 1H2566 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปี 2565

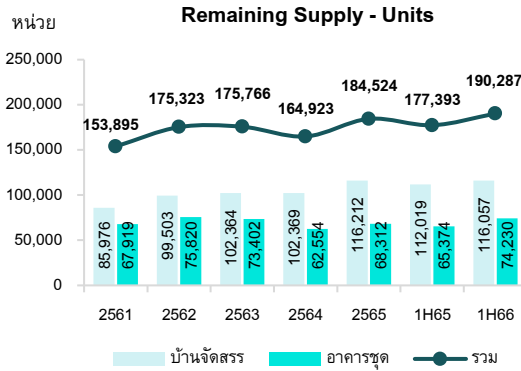
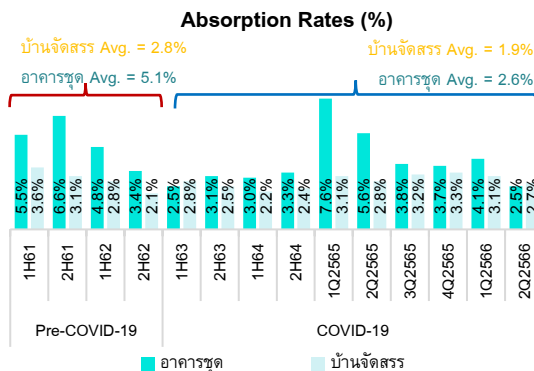
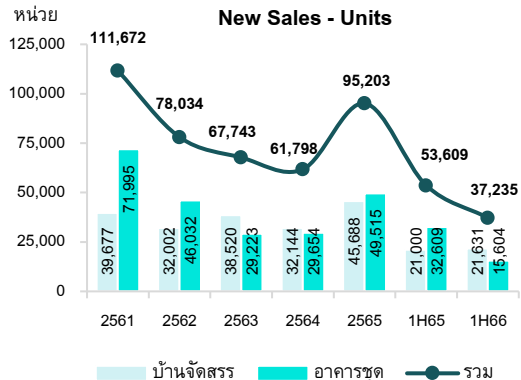
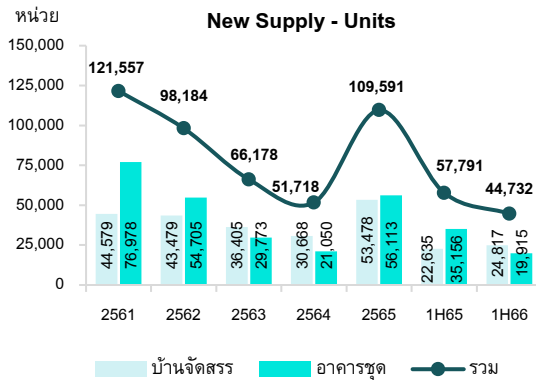
สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีทั้งสิ้น 44,732 หน่วย มูลค่า 2.09 แสนล้านบาท หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 22.6%YoY และ 13.6%YoY ตามลำดับ โดยอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 24,817 หน่วย ลดลง 29.4%YoY มูลค่า 0.78 แสนล้านบาท ลดลง 14.9%YoY ขณะเดียวกันโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรก็หดตัวเช่นกัน โดยมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 19,915 หน่วย ลดลง 12.0%YoY ด้วยมูลค่า 1.31 แสนล้านบาท ลดลง 12.8%YoY อุปทานเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่ 44.7% อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ จำนวน 19,996 หน่วย ลดลง 34.7%YoY ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดจำนวน 16,023 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 64.6% ของอุปทานเปิดขายในกรุงเทพฯ ในขณะที่จังหวัดที่มีอุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูงสุด อยู่ในพื้นที่ปทุมธานี เพิ่มขึ้น 52.5%YoY จากอาคารชุด จำนวน 6,728 หน่วย เพิ่มขึ้น 81.2%YoY และกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 5,737 หน่วย เพิ่มขึ้น 28.7%YoY

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวน 37,235 หน่วย ลดลง 30.5%YoY มูลค่า 1.89 แสนล้านบาท ลดลง 25.0%YoY จากยอดขายอาคารชุดที่ปรับลดลงเป็นสำคัญ โดยจำนวนหน่วยลดลง 52.1%YoY และมูลค่าลดลง 48.7%YoY ขณะที่ยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรขยายตัวเล็กน้อย โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 3.0%YoY ส่วนมูลค่าปรับลดลง 4.3%YoY โดยเฉพาะโครงการประเภทบ้านเดี่ยว (สัดส่วน 53.5%) และทาวน์เฮาส์ (สัดส่วน 30.2%) มูลค่าปรับลดลง 3.8%YoY และ 12.3%YoY ตามลำดับ สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก ส่วนทำเลที่ขายได้สูงสุดในกลุ่มอาคารชุดอยู่ในพื้นที่ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ขณะที่กลุ่มบ้านจัดสรรอยู่ในพื้นที่บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง



สำหรับปี 2567 REIC คาดการณ์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวขึ้น โดยเป็นผลมาจากการปรับตัวของผู้ประกอบการในตลาดมีการปรับสมดุลระหว่างสินค้าเหลือขายและสินค้าเข้าใหม่ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวนทั้งสิ้น 108,886 หน่วย เพิ่มขึ้น 13.7%YoY แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 63,794 หน่วย และโครงการอาคารชุด 45,091 หน่วย รวมถึงคาดว่าจะมียอดขายใหม่เกิดขึ้นในปี 2567 จำนวน 109,184 หน่วย เพิ่มขึ้น 36.1%YoY แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 62,862 หน่วย และโครงการอาคารชุด 46,323 หน่วย ด้านอัตราดูดซับโดยรวมจะเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ที่ 2.8% เป็น 3.0% ในปี 2567 และคาดว่าจะมีหน่วยเหลือขาย จำนวนทั้งสิ้น 197,984 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 127,976 หน่วย และโครงการอาคารชุด 70,008 หน่วย

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2561-1H2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชี่ยวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง