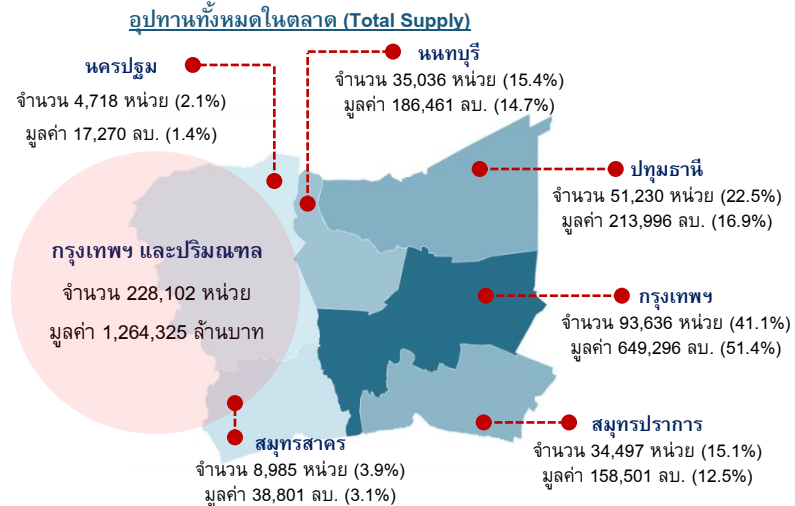




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2566

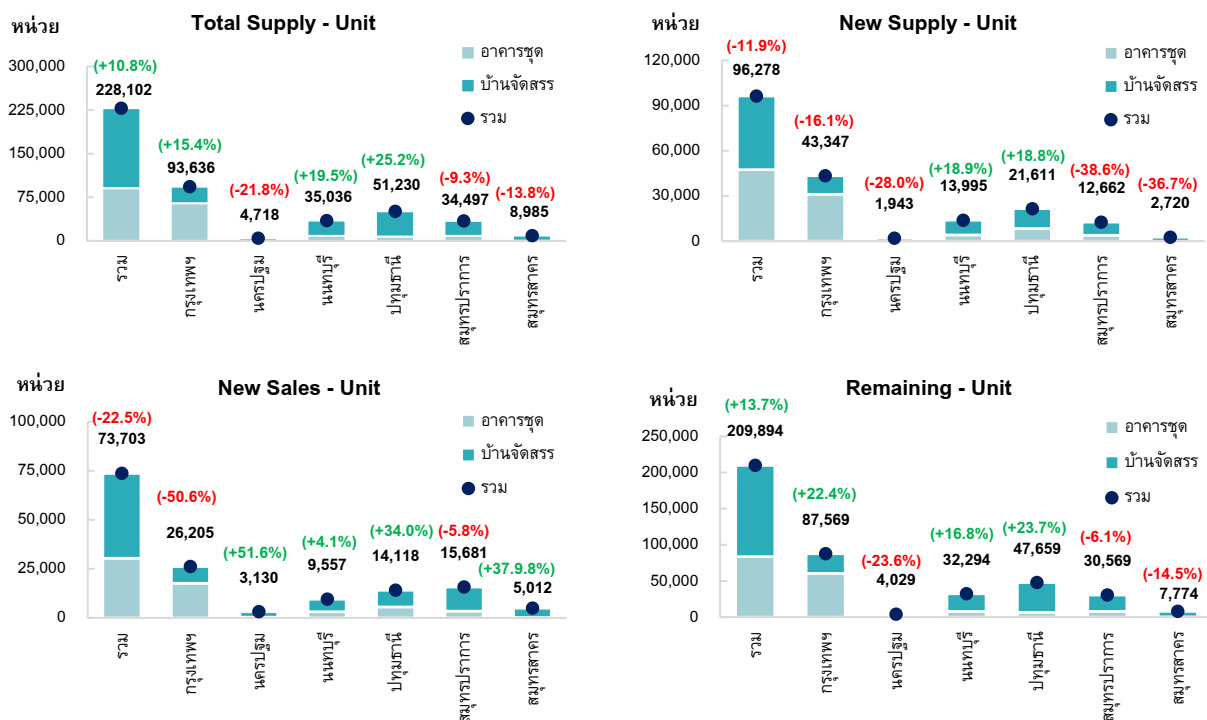
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในปี 2566 มีที่อยู่อาศัยจำนวน (Total Supply) 228,102 หน่วย เพิ่มขึ้น 10.8%YoY มีมูลค่ารวม 1.26 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.5%YoY ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ คิดเป็นสัดส่วน 41.1% และ 51.4% ตามลำดับ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 60.3% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 134,475 หน่วย มูลค่า 874,886 ล้านบาท (เป็นทาวน์เฮาส์ 51.0% ตามด้วยบ้านเดี่ยว 30.0% บ้านแฝด 17.5% และอาคารพาณิชย์ 1.5% ตามลำดับ) ส่วนที่เหลืออีก 39.7% เป็นอาคารชุด จำนวน 90,627 หน่วย มูลค่า 389,439 ล้านบาท โดยจังหวัดปทุมธานีมีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 25.2%YoY และ 43.4%YoY ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มจากโครงการในกลุ่มอาคารชุด โดยเฉพาะในพื้นที่ลำลูกกา-ธัญบุรี



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2566 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2565

Disclaimer:

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



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2566 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2565

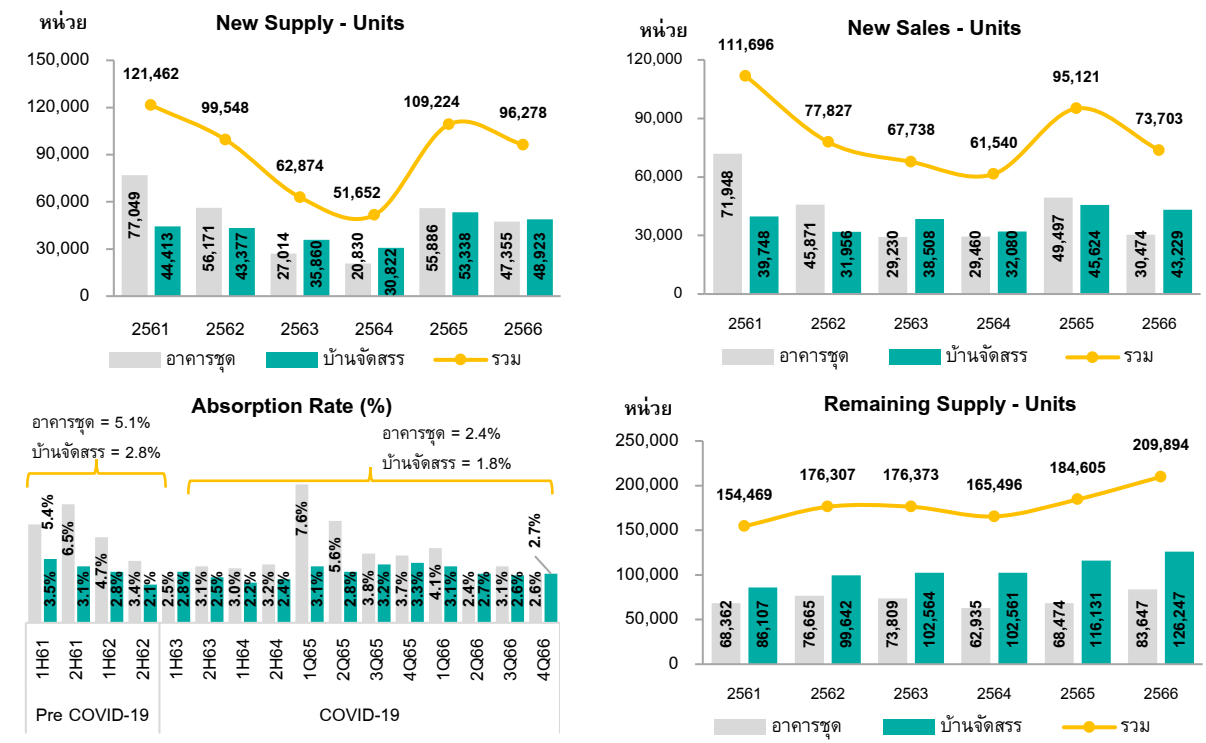
สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2566 มีทั้งสิ้น 96,278 หน่วย ลดลง 11.9%YoY ขณะที่มูลค่าโครงการปรับเพิ่มขึ้น 8.5%YoY อยู่ที่ 595,788 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 47,355 หน่วย ลดลง 15.3%YoY มูลค่า 195,530 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25.2%YoY เช่นเดียวกับโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรก็ปรับลดลง โดยมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 48,923 หน่วย ลดลง 8.3%YoY ด้วยมูลค่า 400,258 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.8%YoY สาเหตุจากผู้ประกอบการลดการพัฒนาโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท แล้วหันไปพัฒนาโครงการที่มีราคาสูงกว่าทดแทน ซึ่งเป็นผลมาจากอุปทานเหลือขายที่ยังมีอยู่มาก และยอดปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินให้กับผู้ซื้อในกลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ หากพิจารณาการเติบโตของอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่พบว่าจังหวัดนนทบุรีและปทุมธานีมีอุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูง ทั้งในกลุ่มอาคารชุดและบ้านจัดสรร โดยอุปทานเปิดขายใหม่ในจังหวัดนนทบุรีมีจำนวน 13,995 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.9%YoY มูลค่า 87,335 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 46.5%YoY และจังหวัดปทุมธานีมีจำนวน 21,611 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.8%YoY มูลค่า 84,382 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.7%

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ปี 2566 พบว่า ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 73,703 หน่วย ลดลง 22.5%YoY มูลค่า 384,593 ล้านบาท ลดลง 20.4%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 30,474 หน่วย ลดลง 38.4%YoY มูลค่า 115,365 ล้านบาท ลดลง 36.6%YoY และโครงการบ้านจัดสรร 43,229 หน่วย ลดลง 5.2%YoY มูลค่า 269,228 ล้านบาท ลดลง 10.6%YoY สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้ยังคงอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก และหากพิจารณาทำเลที่มียอดขายสูงสุด 3 อันดับ ได้แก่ 1) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง 2) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวยฯ และ 3) เมืองสมุทรปราการฯ ตามลำดับ



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เปิดเผยว่า ในปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑลปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อน โดยคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 103,019 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.0% มูลค่ารวม 651,377 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 50,882 หน่วย มูลค่า 425,415 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 52,137 หน่วย มูลค่า 225,965 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 91,869 หน่วย เพิ่มขึ้น 24.6% มูลค่า 486,084 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 52,647 หน่วย มูลค่า 333,868 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 39,222 หน่วย มูลค่า 152,216 ล้านบาท ขณะที่อัตราดูดซับปรับลดลงมาอยู่ที่ 2.4% สาเหตุจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอัตราการดูดซับของโครงการอาคารชุดที่อาจปรับลดลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2561-2566



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. ธนพล ศรีธัญพงศ์

ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



นันทพงษ์ พันทวีศักดิ์

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรรตนา ศรีทองเต็ม

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสรเตติวัฒน์

นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วัชรพันธ์ นิยม

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช

นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ

นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

จับใจ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>