

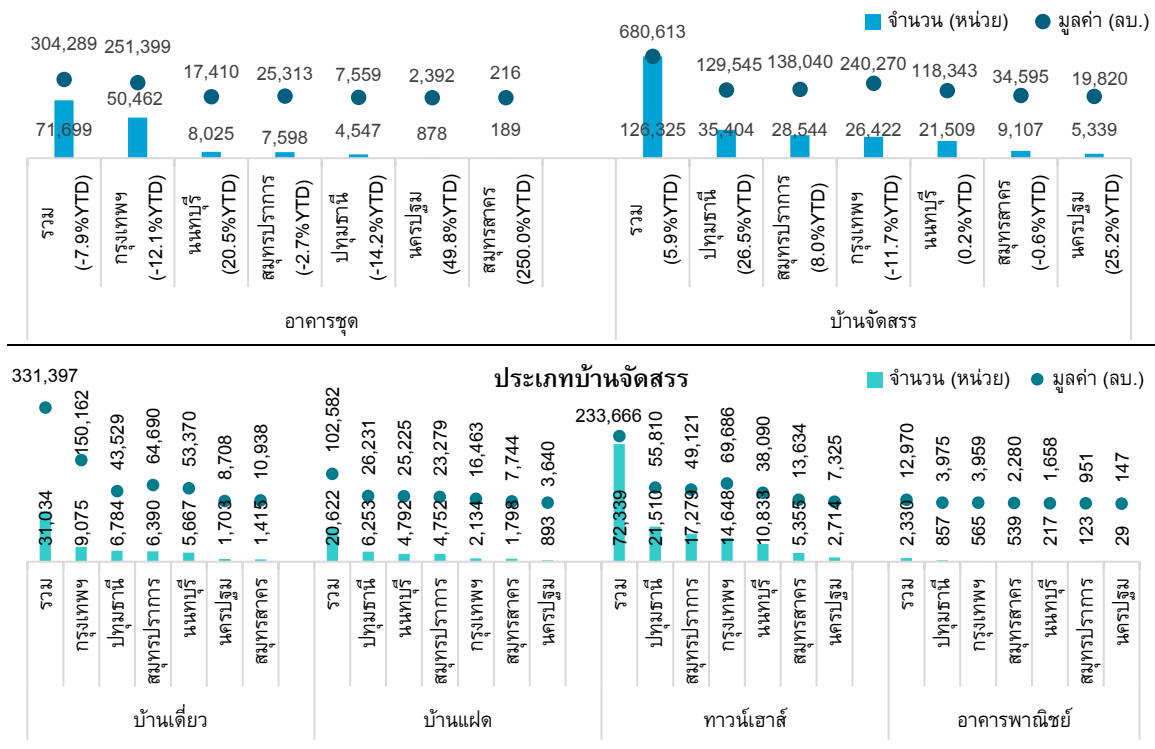
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565

- สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด (Total Supply)**

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดในตลาด หรือ **Total Supply 198,024 หน่วย มูลค่า 984,902 ล้านบาท** โดยมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ฦสิ้นปีก่อน 0.5% ในขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้น 3.4%YTD ทั้งนี้ ส่วนใหญ่ยังเป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรรมีจำนวนรวม 126,325 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.9%YTD จากทุกประเภทที่อยู่อาศัย คิดเป็นสัดส่วนอยู่ที่ 63.8% ของที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดในตลาด แบ่งเป็น ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วน 36.5% บ้านเดี่ยว 15.7% บ้านแฝด 10.4% และอาคารพาณิชย์ 1.2% สอดคล้องกับมูลค่าโครงการที่เพิ่มขึ้น 11.2%YTD รวมอยู่ที่ 680,613 ล้านบาท ส่วนโครงการอาคารชุดมีสัดส่วนอยู่ที่ 36.2% จำนวน 71,699 หน่วย ลดลง 7.9%YTD มูลค่าโครงการรวม 304,289 ล้านบาท ลดลง 10.5%YTD ทั้งนี้ มูลค่าโครงการบ้านจัดสรร ถือว่ามีมูลค่ารวมสูงสูดนับตั้งแต่ปี 2561 โดยกลุ่มระดับราคาตั้งแต่ 2-5 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุด ขณะเดียวกันโครงการอาคารชุดกลับมีมูลค่ารวมต่ำสูดนับตั้งแต่ปี 2561 และส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่เสนอขายในระดับราคา 2-3 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากแยกพิจารณาเป็นรายจังหวัดพบว่า พื้นที่กรุงเทพฯ มีอุปทานที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมดในตลาด ณ ไตรมาส 3/2565 สูงสูด มีสัดส่วนอยู่ที่ 38.8% (76,884 หน่วย ลดลง 12.0%YTD) รองลงมาเป็น ปทุมธานี 20.2% (39,951 หน่วย เพิ่มขึ้น 20.0%YTD) สมุทรปราการ 18.3% (36,142 หน่วย เพิ่มขึ้น 5.6%YTD) นนทบุรี 14.9% (29,534 หน่วยเพิ่มขึ้น 5.0%YTD) สมุทรสาคร 4.7% (9,296 หน่วย เพิ่มขึ้น 0.8%YTD) และ นครปฐม 3.1% (6,217 หน่วย เพิ่มขึ้น 28.1%YTD)

รูปที่ 1 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยเทียบกับ ฦสิ้นปีก่อนหน้า

โซนที่มีหน่วยอาคารชุดเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรกในช่วงไตรมาส 3 ประกอบด้วย

- อันดับ 1** ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 9,921 หน่วย มูลค่า 40,368 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)
- อันดับ 2** พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 8,285 หน่วย มูลค่า 23,259 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)
- อันดับ 3** เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 7,144 หน่วย มูลค่า 16,288 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 6)
- อันดับ 4** ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 6,893 หน่วย มูลค่า 21,262 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5)
- อันดับ 5** สุขุมวิท จำนวน 6,101 หน่วย มูลค่า 55,902 ล้านบาท (มูลค่าสูงสุดเป็นอันดับ 1)

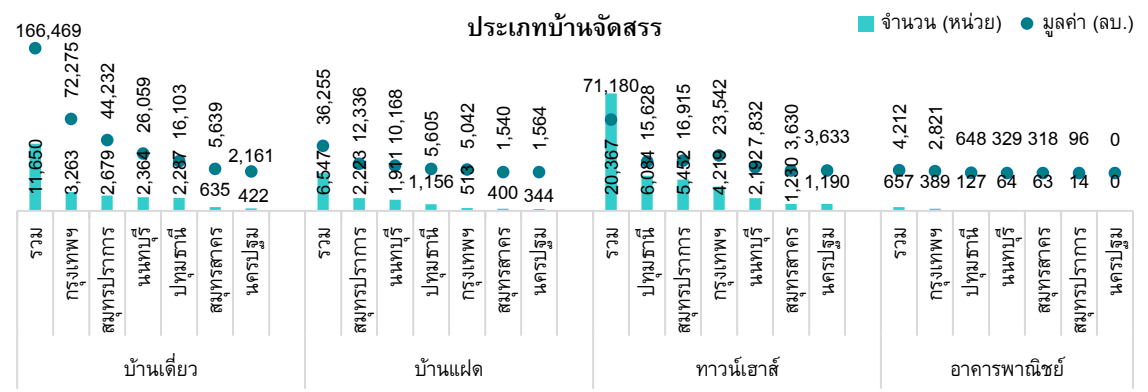
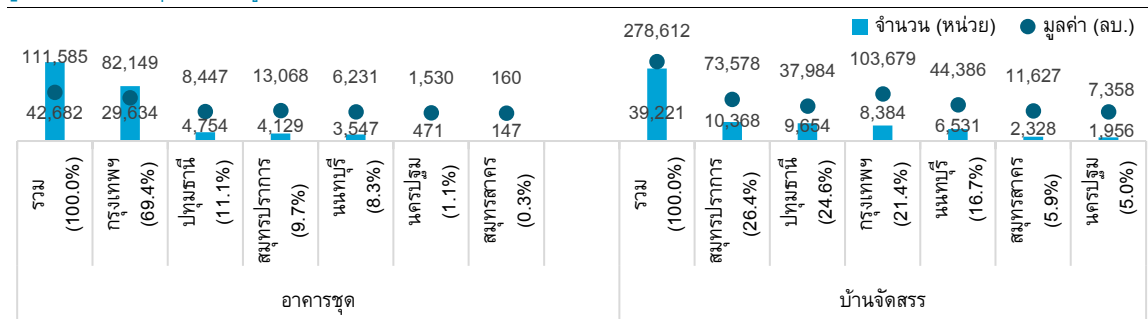
สำหรับโครงการบ้านจัดสรร โซนที่มีหน่วยเสนอขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

- อันดับ 1** บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 18,199 หน่วย มูลค่า 98,735 ล้านบาท
- อันดับ 2** บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 17,603 หน่วย มูลค่า 82,660 ล้านบาท
- อันดับ 3** ลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 13,831 หน่วย มูลค่า 51,919 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 4)
- อันดับ 4** เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 10,963 หน่วย มูลค่า 41,523 ล้านบาท (อันดับ 5)
- อันดับ 5** คลองหลวง-หนองเสือ 10,610 หน่วย มูลค่าอยู่ในอันดับ 8 จำนวน 36,104 ล้านบาท

- สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาด (New Supply)**

อุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มีจำนวนรวมกว่า 8.19 หมื่นหน่วย มูลค่ากว่า 3.89 แสนล้านบาท ในส่วนของภาพรวมโครงการเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วง 9 เดือนแรกของ ปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 81,903 หน่วย มูลค่า 389,701 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการแนวสูง มีจำนวน 42,682 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 52.1% มีมูลค่า 111,585 ล้านบาท โดยในไตรมาส 3 โครงการอาคารชุดส่วนใหญ่เปิดตัวเสนอขายด้วยราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท ส่วนโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนอยู่ที่ 47.9% จำนวน 39,221 หน่วย มูลค่า 278,612 ล้านบาท ส่วนใหญ่เปิดตัวเสนอขายด้วยราคาตั้งแต่ 2-5 ล้านบาท

รูปที่ 2 ภาพรวมอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในตลาดช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท

โซนที่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 คือ เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-สมุทรเจดีย์ จำนวน 1,772 หน่วย มูลค่า 5,990 ล้านบาท
อันดับ 2 สุขุมวิท จำนวน 1,323 หน่วย มูลค่า 4,381 ล้านบาท **อันดับ 3** พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 1,302 หน่วย มูลค่า 2,897 ล้านบาท **อันดับ 4** ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 886 หน่วย มูลค่า 1,816 ล้านบาท **อันดับ 5** คลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 787 หน่วย มูลค่า 1,710 ล้านบาท

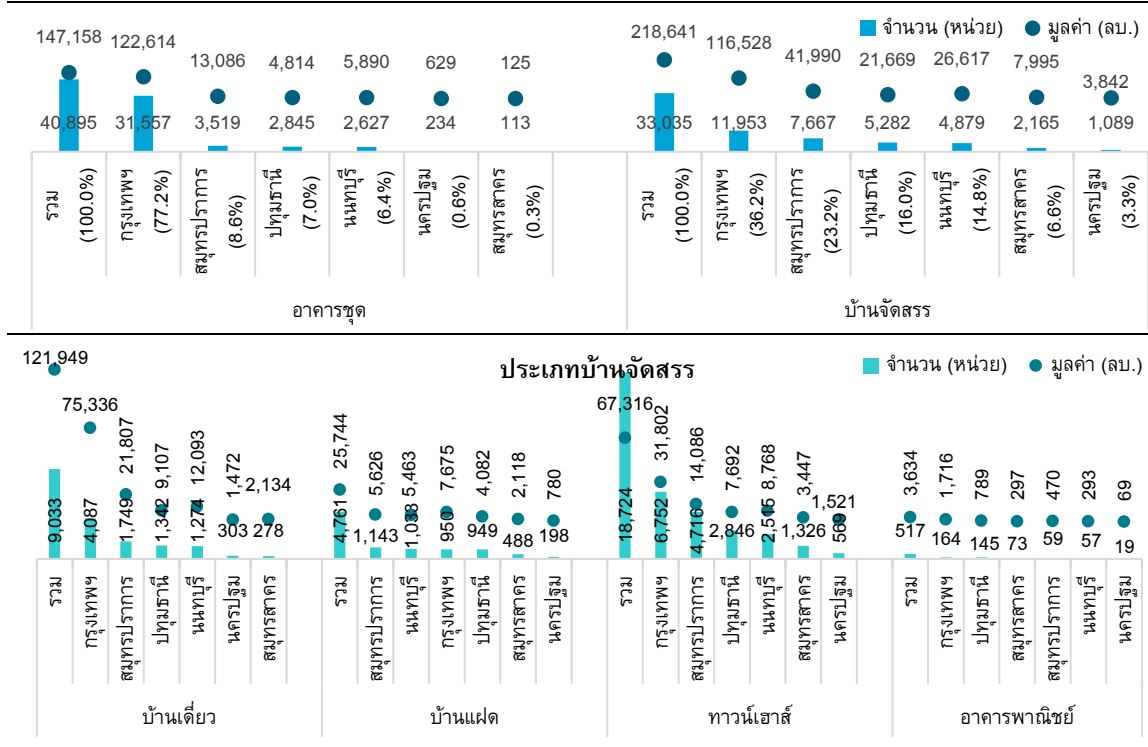
โครงการบ้านจัดสรร โซนที่มีโครงการเปิดขายใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย

อันดับ 1 บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 2,543 หน่วย มูลค่า 12,712 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 3)
อันดับ 2 คลองหลวง- หนองเสือ 1,920 หน่วย มูลค่า 6,394 ล้านบาท (มูลค่าไม่ติดจาก 5 อันดับแรก) **อันดับ 3** บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 1,856 หน่วย มูลค่า 11,723 ล้านบาท (มูลค่าเป็นอันดับ 5)
อันดับ 4 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก 1,664 หน่วย มูลค่า 6,406 ล้านบาท (มูลค่าไม่ติดจาก 5 อันดับแรก) **อันดับ 5** ลำลูกกา-ธัญบุรี จำนวน 1,611 หน่วย มูลค่า 8,055 ล้านบาท (มูลค่าไม่ติดจาก 5 อันดับแรก)

- สถานการณ์ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาด (New Sales)**

อุปสงค์ยอดขายได้ใหม่ในไตรมาส 3 ลดลงต่ำสุดในปี 2565 เนื่องจากอาคารชุดขายได้ใหม่ที่ลดลงเป็นสำคัญ สำหรับภาพรวมยอดขายได้ใหม่ในช่วง 9 เดือน มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 73,930 หน่วย มูลค่า 365,801 ล้านบาท แบ่งเป็น อาคารชุดขายได้ใหม่ 40,895 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 55.3% ด้วยมูลค่ารวม 147,158 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ กว่า 77.2% ของจำนวนอาคารชุดทั้งหมด ส่วนบ้านจัดสรร ขายได้จำนวน 33,035 หน่วย สัดส่วน 44.7% มีมูลค่ารวม 218,643 ล้านบาท โดยกรุงเทพฯ มีจำนวนหน่วยขายได้สูงสุด มีสัดส่วนอยู่ที่ 36.2% รองลงมาเป็นสมุทรปราการ 23.2% ทั้งนี้ทาวนเฮาส์ขายได้สูงสุดในกลุ่มบ้านจัดสรร

รูปที่ 3 ภาพรวมยอดขายที่อยู่อาศัยในตลาดช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยในแต่ละประเภท

สำหรับทำเลที่มียอดขายโครงการอาคารชุดสูงสุด 5 อันดับแรก เฉพาะในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2565 ได้แก่ **อันดับ 1** โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ 1,686 หน่วย มูลค่า 4,188 ล้านบาท **อันดับ 2** เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ 870 หน่วย มูลค่า 2,598 ล้านบาท **อันดับ 3** ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 651 หน่วย มูลค่า 2,812 ล้านบาท **อันดับ 4** โซนสุขุมวิท 609 หน่วย มูลค่า 4,568 ล้านบาท **อันดับ 5** โซนธนบุรี-คลองสาน-บางกอกใหญ่-บางพลัด 587 หน่วย มูลค่า 1,896 ล้านบาท โดยกลุ่มราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีจำนวนหน่วยขายได้มากที่สุด สำหรับโครงการบ้านจัดสรร ทำเลที่มียอดขายสูงสุด 5 อันดับแรก **อันดับ 1** โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง 1,889 หน่วย มูลค่า 10,481 ล้านบาท **อันดับ 2** โซนบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย 1,400 หน่วย มูลค่า 6,647 ล้านบาท **อันดับ 3** โซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ 1,115 หน่วย มูลค่า 4,200 ล้านบาท **อันดับ 4** โซนหลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน 1,065 หน่วย มูลค่า 8,270 ล้านบาท **อันดับ 5** โซนคลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง 865 หน่วย มูลค่า 5,301 ล้านบาท โดยบ้านจัดสรรระดับราคาตั้งแต่ 3-5 ล้านบาทมีจำนวนหน่วยขายได้มากที่สุด

จากยอดขายข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นได้ว่า ภาพรวมของที่อยู่อาศัยทุกประเภทมีอัตราดูดซับต่อเนื่องในไตรมาส 3 ปี 2565 อยู่ที่ร้อยละ 3.4 ต่อเดือน ขณะที่ไตรมาส 2 มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.9 และไตรมาส 1 มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.0 โดยในไตรมาส 3 อัตราดูดซับอาคารชุดลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 3.8 ต่อเดือน จากไตรมาส 2 ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.6 และไตรมาส 1 มีอัตราดูดซับร้อยละ 7.6 ขณะที่อัตราดูดซับบ้านจัดสรรยังคงปรับสูงขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน เพิ่มจากไตรมาส 2 มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.8 และไตรมาส 1 อัตราดูดซับร้อยละ 3.1

อย่างไรก็ตาม ทำเลของโครงการอาคารชุดที่มีอัตราดูดซับสูงสุดคือ โซนพระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ซึ่งมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,686 หน่วย มูลค่า 4,188 ล้านบาท โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 6.8 ต่อเดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ยอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 3.8 ต่อเดือน ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรโซนที่มีอัตราดูดซับสูงสุด คือ บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 1,889 หน่วย มูลค่า 10,481 ล้านบาท มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 ต่อเดือน สูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ร้อยละ 3.2 ต่อเดือน

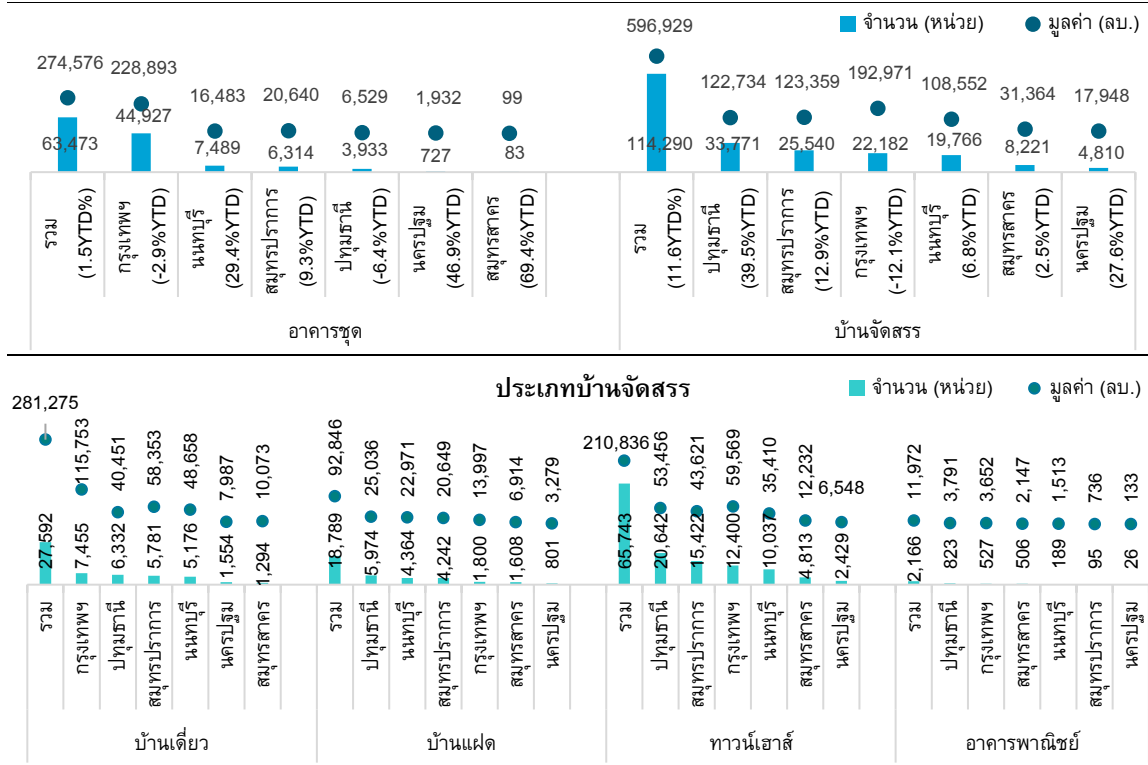
เมื่อพิจารณาอัตราดูดซับจากมิติของระดับราคา พบว่า อัตราดูดซับที่อยู่อาศัยระดับราคา 1.50 - 5.00 ล้านบาท ของไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ลดลงต่อเนื่องจากไตรมาส 1 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกลุ่มระดับราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท เป็นกลุ่มราคาที่อัตราดูดซับต่ำสุดผลจากอัตราการดูดซับของอาคารชุดที่ลดลงในทุกระดับราคา ขณะที่อัตราการดูดซับของบ้านจัดสรร อยู่ในระดับที่ดีขึ้นในเกือบทุกระดับราคา

- **สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด (Remaining Supply)**

สำหรับปริมาณหน่วยเหลือขายคงค้างในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 มีหน่วยเหลือขาย จำนวนทั้งสิ้น 177,763 หน่วย เพิ่มขึ้น 7.8%YTD ด้วยมูลค่า 871,505 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.1%YTD โดยพบว่า หน่วยเหลือขายของโครงการอาคารชุดมีจำนวน 63,473 หน่วย มูลค่า 274,576 ล้านบาท มีหน่วยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปีก่อน 1.5% ด้านมูลค่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.1%YTD เหลือขายมากสุดในกลุ่มราคา 2-3 ล้านบาท สำหรับโครงการบ้านจัดสรรมีสัดส่วนอยู่ที่ 64.3% ของจำนวนหน่วยเหลือขายในตลาด ด้วยจำนวน 114,290 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.6%YTD มีมูลค่ารวม 596,929 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.6%YTD ทั้งนี้หน่วยเหลือขายในแนวราบส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ มีสัดส่วนที่ 37.0% ส่วนพื้นที่ที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด คือ กรุงเทพฯ มีสัดส่วนอยู่ที่ 37.8%

ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่ได้ 44,361 หน่วย มูลค่า 208,830 ล้านบาท โดยเป็นอาคารชุดที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่ได้จำนวน 18,323 หน่วย มูลค่า 80,165 ล้านบาท ขณะที่บ้านจัดสรรที่สร้างเสร็จแล้วยังขายไม่ได้มีจำนวน 26,038 หน่วย มูลค่า 128,665 ล้านบาท

รูปที่ 4 ภาพรวมที่อยู่อาศัยเหลือขายในตลาด ณ ไตรมาส 3 ของปี 2565



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ อัตราการเปลี่ยนแปลงของหน่วยที่อยู่อาศัยเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน

ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย **อันดับ 1** ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง จำนวน 9,270 หน่วย มูลค่า 37,556 ล้านบาท **อันดับ 2** เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 6,760 หน่วย มูลค่า 15,550 ล้านบาท **อันดับ 3** พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ จำนวน 6,599 หน่วย มูลค่า 19,071 ล้านบาท **อันดับ 4** ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด จำนวน 6,306 หน่วย มูลค่า 19,366 ล้านบาท **อันดับ 5** สุขุมวิท จำนวน 5,492 หน่วย มูลค่า 51,334 ล้านบาท

ขณะที่โครงการบ้านจัดสรร ทำเลที่มีหน่วยเหลือขายสูงสุด 5 อันดับแรก ประกอบด้วย **อันดับ 1** บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง จำนวน 16,310 หน่วย มูลค่า 88,254 ล้านบาท **อันดับ 2** บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 16,230 หน่วย มูลค่า 76,013 ล้านบาท **อันดับ 3** ลำลูกกา-ชัยบุรี จำนวน 13,146 หน่วย มูลค่า 49,050 ล้านบาท **อันดับ 4** เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 10,382 หน่วย มูลค่า 39,118 ล้านบาท **อันดับ 5** คลองหลวง-หนองเสือ จำนวน 10,243 หน่วย มูลค่า 34,566 ล้านบาท

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่า อุปทานด้านการเปิดขายโครงการใหม่จะมีจำนวน 96,803 หน่วย คิดเป็นมูลค่าราว 402,301 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่าประมาณ 87.9%YoY และ 83.7%YoY ตามลำดับ จากปี 2564 ที่มีจำนวน 51,531 หน่วย มูลค่า 218,942 ล้านบาท และคาดว่าจะมีหน่วยเหลือขายรวมอยู่ที่ 186,774 หน่วย มูลค่า 868,038 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า 13.2%YoY และ 8.7%YoY ตามลำดับ

ด้านอุปสงค์คาดการณ์ว่าในปี 2565 จะมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 82,988 หน่วย จะเพิ่มขึ้น 34.1%YoY จากปี 2564 ที่มี 61,895 หน่วย ส่วนมูลค่าอยู่ที่ราว 387,877 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้น 30.0% จากปี 2564 ที่ 298,340 ล้านบาท

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2566 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่า อุปทานด้านการเปิดขายโครงการใหม่จะมีจำนวน 98,582 หน่วย มีมูลค่าราว 420,696 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นราว 1.8%YoY และ 4.6%YoY ตามลำดับ เป็นการขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงหลังจากที่เร่งตัวขึ้นมากในปีก่อนหน้าทั้งด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า ขณะที่ด้านอุปสงค์คาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีหน่วยขายได้ใหม่ประมาณ 81,886 หน่วย ลดลง 1.3%YoY และมีมูลค่า 383,610 ล้านบาท ลดลง 1.1% จากปี 2565 ส่งผลต่ออัตราการดูดซับให้มีสัดส่วนลดลง ขณะที่หน่วยเหลือขายจะเพิ่มขึ้นอยู่ที่ราว 205,072 หน่วย มีมูลค่ารวม 924,637 ล้านบาท เป็นการปรับเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 9.8%YoY และ 6.5%YoY ตามลำดับ

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ กล่าวไว้ว่า แม้การขยายตัวทางเศรษฐกิจของประเทศจะดีขึ้นกว่าคาดการณ์ โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง คาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2565 จะขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.9 - 3.9) แต่ในส่วนของรัฐกิจที่อยู่อาศัยกลับพบว่าภาวะเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับสูงกว่าเป้าหมาย และอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงปรับสูงขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยลบกดดันกำลังซื้อและการบริโภคในประเทศ รวมถึงกระทบต้นทุนและการลงทุนของผู้ประกอบการ สะท้อนจากภาพรวมด้านการเปิดตัวโครงการใหม่และยอดขายได้ใหม่เฉพาะในไตรมาส 3 ปี 2565 จากผลการสำรวจภาคสนามในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลที่มีจำนวนหน่วยลดลง ในขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวนที่สูงขึ้นกว่าไตรมาส 2 ปี 2565 โดยในช่วง 2 ไตรมาสแรกของปี 2565 ตลาดพื้นที่ตัวค่อนข้างดี แต่ในไตรมาส 3 ปี 2565 กลับพบการชะลอตัวของตลาดอาคารชุดที่ชัดเจน ดังที่จะเห็นได้ว่า การเปิดตัวโครงการอาคารชุดใหม่ชะลอลงอย่างมาก เช่นเดียวกับยอดขายอาคารชุดที่ชะลอตัวลงเช่นกัน มีข้อสังเกตว่า การเปิดตัวอาคารชุดใหม่ที่เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาส 1 และ 2 เป็นสิ่งที่ช่วยกระตุ้นยอดขายในช่วงนั้นให้เพิ่มขึ้นด้วยหรือไม่ หากเป็นเช่นนั้นก็แสดงให้เห็นว่า โครงการที่มีหน่วยที่เหลือขายจากปีก่อนยังมีภาระขายสต็อกได้ช้า และการซื้ออาคารชุดในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ก็อาจเป็นการซื้ออาคารชุดในกลุ่มโครงการ BOI (โครงการคอนโดมิเนียมที่ได้รับการสนับสนุนการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI โดยผู้ประกอบการจะต้องพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดไม่ต่ำกว่า 24 ตารางเมตร และขายราคาไม่เกิน 1.2 ล้านบาท) ซึ่งจำนวนหนึ่งอาจเป็นการซื้อเพื่อการลงทุนทำให้ยอดขายในภาพรวมดีในช่วงนั้น แต่หน่วยเหลือขายก็ยังคงมีอยู่มากพอสมควร ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า การพัฒนาโครงการอาคารชุดใหม่จะต้องพิจารณากลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจนและสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อได้

สำหรับตลาดบ้านจัดสรร ก็ยังมีการขยายตัวต่อเนื่องจากไตรมาส 1 ถึงไตรมาส 3 ดังจะเห็นได้จากยอดขายใหม่ที่ต่อเนื่องในทุกประเภทของบ้านจัดสรร แต่มีข้อสังเกตว่า การเปิดตัวโครงการใหม่มีจำนวนมากกว่ายอดขายในแต่ละไตรมาสถึงประมาณ 2 เท่า ทำให้ปัจจุบันหน่วยเหลือขายของบ้านจัดสรรเริ่มมีสะสมมากขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 1 ถึง 3 โดยเฉพาะบ้านจัดสรรในกลุ่มราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายวัชรพันธ์ นิยม (watcharapann@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)