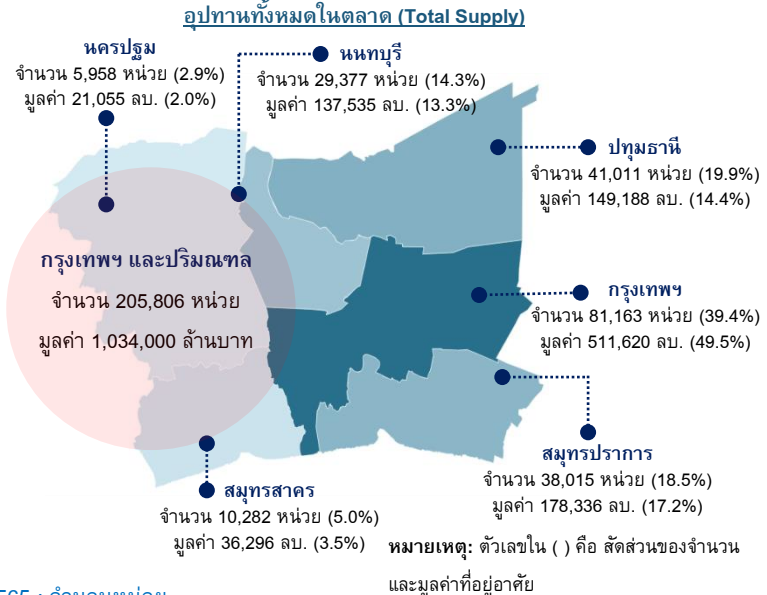




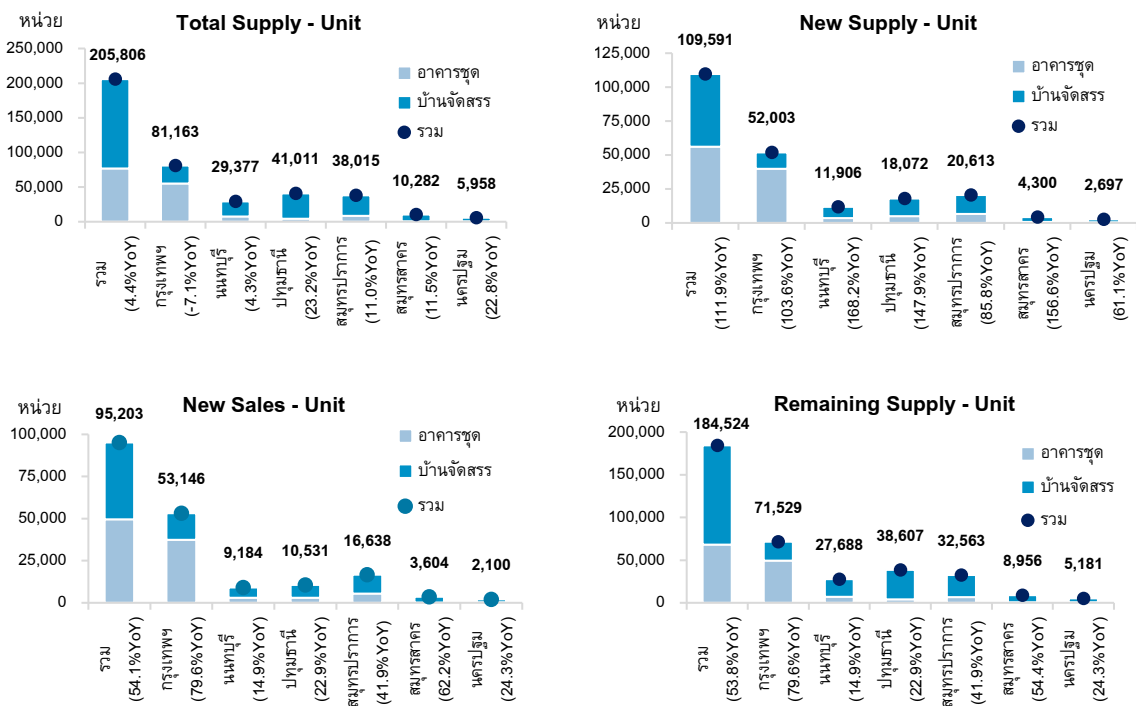
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2565

• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในปี 2565 มีที่อยู่อาศัย (Total Supply) จำนวน 205,806 หน่วย เพิ่มขึ้น 4.4%YoY มีมูลค่ารวม 1.03 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.5%YoY ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วย (39.4%) และมูลค่าโครงการ (49.5%) หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 62.6% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 128,876 หน่วย มูลค่า 7.11 แสนล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์ 55.8% ตามด้วยบ้านเดี่ยว 26.0% บ้านแฝด 16.5% และอาคารพาณิชย์ 1.7% ตามลำดับ ที่เหลือ 37.4% เป็นอาคารชุด จำนวน 76,930 หน่วย มูลค่า 3.23 แสนล้านบาท โดยจังหวัดปทุมธานี มีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 23.2%YoY และ 31.5%YoY ซึ่งเป็นการเพิ่มจากโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรทั้งหมด โดยเฉพาะบ้านแฝดที่เติบโตมากที่สุด จำนวน 6,759 หน่วย เพิ่มขึ้น 31.7%YoY มูลค่า 29,175 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 27.1%YoY



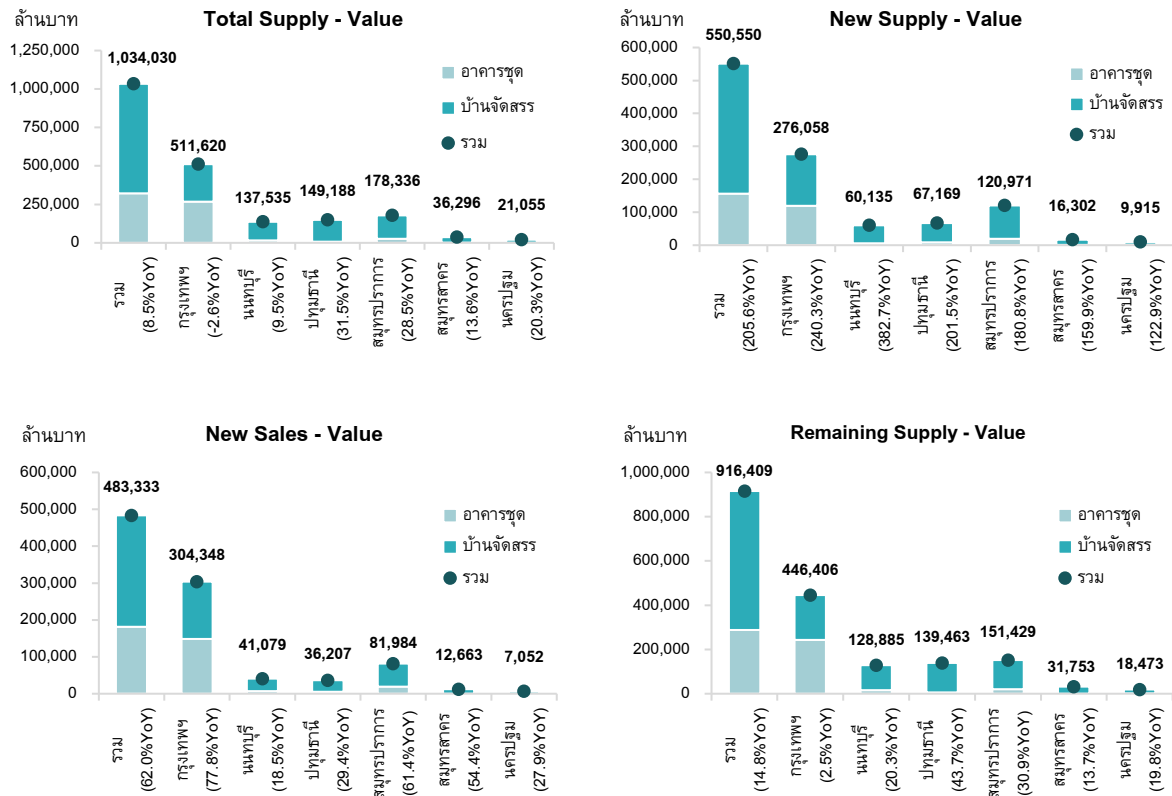
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2565 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2564



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2565 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับปี 2564

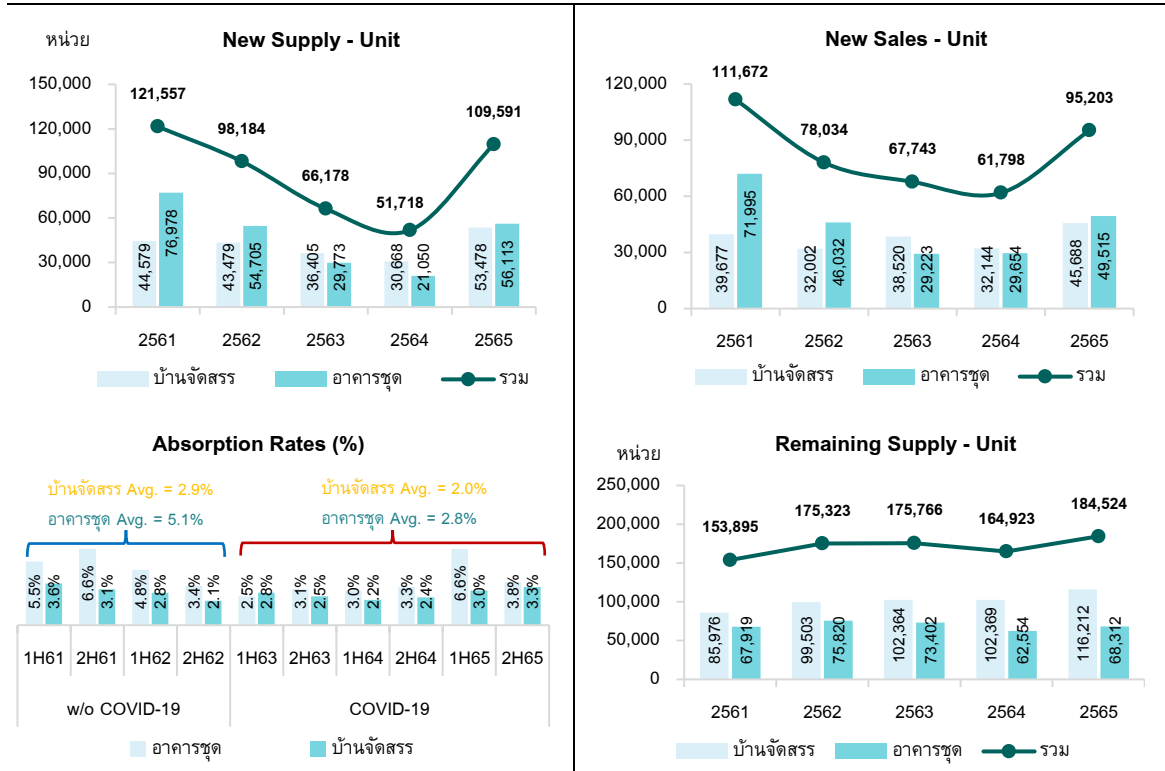
สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในปี 2565 มีทั้งสิ้น 109,591 หน่วย มูลค่า 5.51 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าที่ 111.9%YoY และ 149.5%YoY ตามลำดับ จากที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีอัตราการเติบโตสูงเป็นสำคัญ โดยอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 56,143 หน่วย เพิ่มขึ้น 166.7%YoY มูลค่า 1.57 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 152.0%YoY ขณะเดียวกันโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรก็เติบโตสูงเช่นกัน มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 53,448 หน่วย เพิ่มขึ้น 74.3%YoY ด้วยมูลค่า 3.94 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 148.6%YoY โดยส่วนใหญ่ 47.5% เปิดขายในกรุงเทพฯ จำนวน 52,003 หน่วย เพิ่มขึ้น 103.6%YoY ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดจำนวน 39,782 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 76.5% ของอุปทานเปิดขายในกรุงเทพฯ ในขณะที่จังหวัดที่มีอุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูงที่สุดอยู่ในพื้นที่นนทบุรี เพิ่มขึ้น 168.2%YoY จากกลุ่มบ้านจัดสรรจำนวน 8,359 หน่วย เพิ่มขึ้น 181.1%YoY และอาคารชุด จำนวน 3,547 หน่วย เพิ่มขึ้น 142.1%YoY

ยอดขายได้ใหม่ (New Sale) ปี 2565 พบว่า มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า มีจำนวน 95,203 หน่วย ด้วยมูลค่า 4.83 แสนล้านบาท แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 49,515 หน่วย มูลค่า 1.82 แสนล้านบาท โครงการบ้านจัดสรร 45,688 หน่วย มูลค่า 3.02 แสนล้านบาท โดยยอดขายในกลุ่มบ้านจัดสรรส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว 12,514 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วน 27.5%) มูลค่า 1.70 แสนล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วน 56.4%) สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก โดยในจำนวนที่ขายได้มีสัดส่วนของผู้ประกอบการที่อยู่ในตลาด (Listed Company) เป็นหลักทั้งในกลุ่มบ้านจัดสรรและอาคารชุด



ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ เปิดเผยว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเติบโตต่อเนื่อง มีปัจจัยบวกจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งส่งผลให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยยังขยายตัวได้ โดยเป็นการฟื้นตัวอุปทานเป็นหลัก เนื่องจาก ปี 2563 – 2564 มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นน้อย ขณะที่จำนวนหน่วยที่เหลือขายในตลาดก็ลดลง ประกอบกับเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ดังจะเห็นได้ว่าช่วงไตรมาส 1 และ 2 ในปี 2565 ที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่สูงมาก โดยเฉพาะโครงการคอนโดราคาถูก และมียอดขายที่ดี ขณะเดียวกันตลาดในกลุ่มบ้านจัดสรรยังเป็นที่ต้องการของตลาด ก็มีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกัน

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2561-2565



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชิวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

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