

19 พฤษภาคม 2558

ผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดสัมมนารายงานผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ โรงแรมแกรนด์มิลเลนเนียม อโศก สุขุมวิท ในวันที่อังคารที่ 19 พฤษภาคม 2558 โดยผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์นำเสนอข้อมูลผลสำรวจ นอกจากนี้ ยังได้เชิญผู้ทรงคุณวุฒิอื่นมาร่วมบรรยายและเสวนา

ข้อมูลที่น่าสนใจมาจากการสำรวจภาคสนามของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เมื่อสิ้นปี 2557 โดยเป็นข้อมูลของโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย

โครงการบ้านจัดสรร ที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มี 1,022 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 202,200 หน่วย มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 78,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 332,900 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรรขนาดเล็กซึ่งมีจำนวนหน่วยในผังไม่เกิน 100 หน่วยมี 324 โครงการ ส่วนโครงการขนาดใหญ่ที่มีจำนวนหน่วยในผังเกิน 250 หน่วยมี 296 โครงการ

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 47 เป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 40 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 10 เป็นบ้านแฝด ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า

แยกตามระดับราคาของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 21 อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ร้อยละ 23 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ร้อยละ 33 อยู่ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท และร้อยละ 23 อยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 202,200 หน่วยดังกล่าว แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 129,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 36,900 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 35,700 หน่วย

จากหน่วยในผังของโครงการทั้งหมด 1,022 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 447 โครงการ รวมประมาณ 77,200 หน่วย เหลือขายประมาณ 21,400 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 199 โครงการ รวมประมาณ 40,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 19,700 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 179 โครงการ รวมประมาณ 42,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 16,700 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 110 โครงการ รวมประมาณ 26,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 13,900 หน่วย อยู่ในสมุทรสาคร 51 โครงการ รวมประมาณ 10,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 4,800 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 36 โครงการ รวมประมาณ 5,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 2,000 หน่วย

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา เขตคลองสามวา เขตสายไหม อำเภอบางบัวทอง อำเภอธัญบุรี อำเภอคลองหลวง อำเภอบางพลี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางบัวทอง อำเภอลำลูกกา อำเภอบางกรวย และอำเภอคลองหลวง

เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยบ้านเดี่ยวเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอกลองหลวง อำเภอ บางกรวย อำเภอบางพลี อำเภอเมืองปทุมธานี และอำเภอธัญบุรี

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยทาวน์เฮ้าส์เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอลำลูกกา อำเภอ บางบัวทอง อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอบางป่อ

จากโครงการบ้านจัดสรร 911 โครงการ ซึ่งสำรวจพบ ณ สิ้นปี 2557 ดังกล่าว ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่ามี ประมาณ 113 โครงการซึ่งขายได้หมดแล้วในช่วงระหว่างเดือนมกราคม-เมษายน 2558 ทำให้หน่วยในผังโครงการ ลดลงไปประมาณ 10,700 หน่วย และหน่วยเหลือขายลดลงประมาณ 810 หน่วย ขณะเดียวกัน ในช่วงเวลา ดังกล่าวก็มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่อีกไม่ต่ำกว่า 60 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยใหม่รวมกันประมาณ 11,300 หน่วย โดยพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุดในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2558 ได้แก่ พื้นที่มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง พื้นที่บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย พื้นที่บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ และพื้นที่ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ

โครงการอาคารชุด ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 400 โครงการ มีหน่วย ห้างชุดในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 206,000 หน่วย มีหน่วยห้างชุดเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาด ประมาณ 57,300 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 148,400 ล้านบาท (เทียบกับ ณ กลางปี 2557 มี โครงการอาคารชุดประมาณ 393 โครงการ มีหน่วยห้างชุดในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 195,800 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายประมาณ 54,100 หน่วย)

มีโครงการอาคารชุดขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น 244 โครงการ และโครงการอาคารชุดขนาดความสูง 30 ชั้นขึ้นไป 84 โครงการ

ร้อยละ 29 ของหน่วยห้างชุดทั้งหมดมีขนาดห้องไม่เกิน 25 ตารางเมตร และร้อยละ 39 อยู่ระหว่าง 26-30 ตารางเมตร ส่วนห้างชุดที่มีขนาดห้องมากกว่า 60 ตารางเมตรมีร้อยละ 4 ของหน่วยห้างชุดทั้งหมด

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 18 เป็นห้องแบบสตูดิโอ อีกร้อยละ 68 เป็นแบบหนึ่ง ห้องนอน และร้อยละ 13 เป็นแบบสองห้องนอน ที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

แยกตามระดับราคาของหน่วยในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 48 เป็นหน่วยห้างชุดในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท อีกร้อยละ 24 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท และร้อยละ 15 ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท ที่เหลืออยู่ใน ช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 206,000 หน่วยดังกล่าว แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 59,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 94,600 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 51,900 หน่วย

จากหน่วยในผังของโครงการทั้งหมด 400 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 297 โครงการ รวมประมาณ 144,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 33,100 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 44 โครงการ รวมประมาณ 24,800 หน่วย เหลือ

ขายประมาณ 9,100 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 19 โครงการ รวมประมาณ 16,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 8,500 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 31 โครงการ รวมประมาณ 17,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 5,900 หน่วย และอยู่ใน นครปฐม 8 โครงการ รวมประมาณ 2,000 หน่วย เหลือขายประมาณ 350 หน่วย

เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางซื่อ อำเภอ รัตภูมิ เขตห้วยขวาง เขตบางนา และอำเภอเมืองสมุทรปราการ

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอรัตภูมิ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบาง ซื่อ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตห้วยขวาง และเขตจตุจักร

จากโครงการอาคารชุด 400 โครงการ ซึ่งสำรวจพบ ณ สิ้นปี 2557 ดังกล่าว ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่ามี ประมาณ 40 โครงการ ซึ่งขายได้หมดแล้วในช่วงระหว่างเดือนมกราคม-เมษายน 2558 ทำให้หน่วยในผังโครงการ ลดลงไปประมาณ 18,300 หน่วย และหน่วยเหลือขายลดลงประมาณ 260 หน่วย ขณะเดียวกัน ในช่วงเวลา ดังกล่าวก็มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่อีกประมาณ 42 โครงการ ด้วยจำนวนหน่วยใหม่รวมกันประมาณ 16,100 หน่วย โดยพื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2558 ได้แก่ พื้นที่จังหวัด นนทบุรี พื้นที่กรุงเทพฯฝั่งธนบุรี พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ พื้นที่สีลม-สาทร-บางรัก และพื้นที่ห้วยขวาง-จตุจักร- ดินแดง

โดยสรุป ผู้ประกอบการยังมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑลอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีจำนวนหน่วยในผังโครงการเพิ่มขึ้น หน่วยบ้านจัดสรรใหม่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทหาได้ยาก แต่ห้องชุดใหม่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทยังหาซื้อได้ในพื้นที่ปทุมธานีเป็นหลัก

มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในนนทบุรี ทำให้มีโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ใน ระหว่างการขายในนนทบุรีเพิ่มขึ้นจาก 143 โครงการ 32,400 หน่วยเมื่อช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า เป็น 199 โครงการ 40,300 หน่วย เช่นเดียวกับปทุมธานี เพิ่มจาก 122 โครงการ 28,100 หน่วย เป็น 179 โครงการ 42,700 หน่วย

มีหน่วยห้องชุดเปิดขายมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปทุมธานี ทำให้มีโครงการอาคารชุดที่อยู่ในระหว่าง การขายในปทุมธานีเพิ่มขึ้นจาก 13 โครงการ 12,200 หน่วยเมื่อช่วงหนึ่งปีก่อนหน้า เป็น 19 โครงการ 16,600 หน่วย เช่นเดียวกับสมุทรปราการ เพิ่มจาก 27 โครงการ 10,600 หน่วย เป็น 31 โครงการ 17,600 หน่วย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์