

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563

REIC เผยตัวเลขตลาดบ้านมือสองทั่วประเทศ มี Supply เสนอขายเฉลี่ยเดือนละ 113,000 หน่วย มูลค่าเฉลี่ย 842,000 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีสัดส่วนมากที่สุดเฉลี่ย 61% ของมูลค่าทั้งหมด สวนทางกับด้าน Demand พบจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีสัดส่วนมากที่สุดเฉลี่ย 32% ของจำนวนหน่วยทั้งหมด

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ศขอ.) ได้จัดเก็บข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ จากการประกาศขายผ่านเว็บไซต์ของบริษัทภาคเอกชนที่มีปริมาณการประกาศขายเป็นจำนวนมาก ในไตรมาส 4 ปี 2563 รวมกับข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองของสถาบันการเงินของรัฐ บริษัทบริหารสินทรัพย์ภาครัฐ และกรมบังคับคดี ฯลฯ ที่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง (www.taladnudbaan.com) เพื่อให้ได้ข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองเพิ่มมากขึ้น

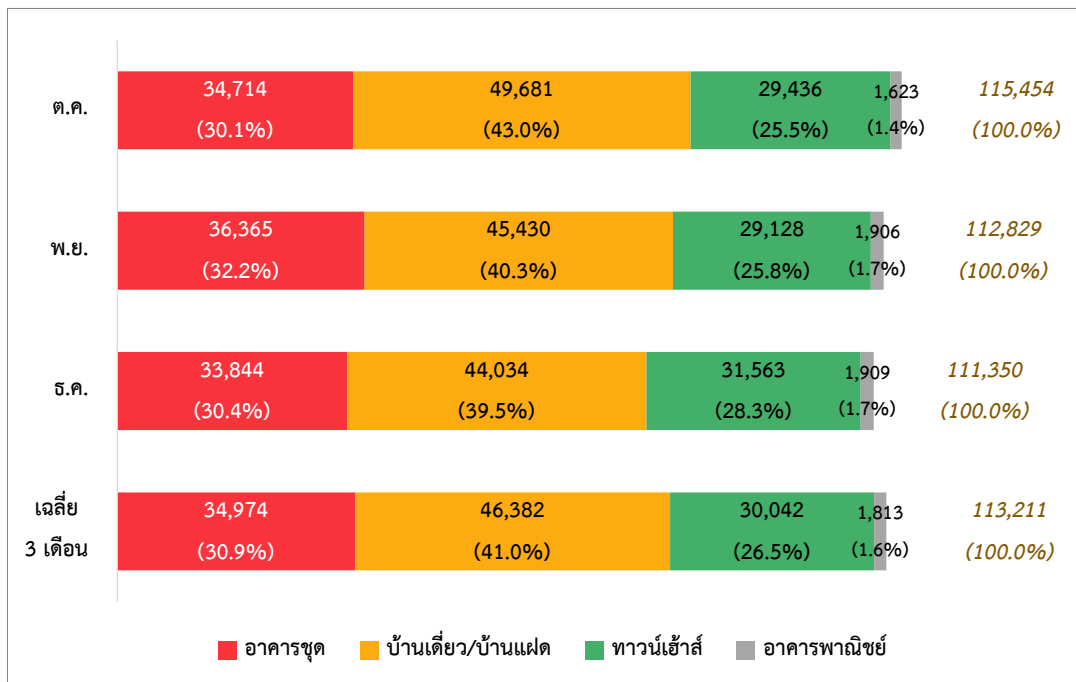
ภาพรวมที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ที่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์บริษัทภาคเอกชนและเว็บไซต์ ตลาดนัดบ้านมือสอง (www.taladnudbaan.com) ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 พบว่า มีจำนวนหน่วยเสนอขายเฉลี่ยเดือนละ 113,211 หน่วย และมีมูลค่าเฉลี่ยเดือนละ 842,253 ล้านบาท โดยประเภทที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายบนเว็บไซต์ในไตรมาส 4 ปี 2563 ในด้านจำนวนหน่วย บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดจะมีสัดส่วนการประกาศขายมากที่สุด รองลงมาเป็น อาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ ส่วนในด้านมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายบนเว็บไซต์ในไตรมาส 4 ปี 2563 พบว่า บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด มีสัดส่วนมากที่สุด โดยอาคารชุด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์ มีสัดส่วนมูลค่ารองลงมาตามลำดับ

ในด้านทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการประกาศขายมากที่สุดในไตรมาส 4 ปี 2563 จะอยู่ในกรุงเทพมหานคร โดยมีจำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน 49,369 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 43.6 ของจำนวนหน่วยบ้านมือสองทั่วประเทศ และมีมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือน 499,839 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย ร้อยละ 59.5 ของมูลค่าบ้านมือสองทั่วประเทศ ในขณะที่จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่ามากที่สุดเป็นลำดับ 2 – 10 จะมีสัดส่วนของแต่ละจังหวัดไม่ถึงร้อยละ 10

จังหวัดที่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายมากที่สุดในลำดับ 2 – 10 ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ชลบุรี สมุทรปราการ ปทุมธานี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ ภูเก็ต ระยอง และนครปฐม ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยประกาศขายมากจะอยู่ในจังหวัดปริมณฑล (ยกเว้นสมุทรสาครไม่ติดอันดับ) และจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักและมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก

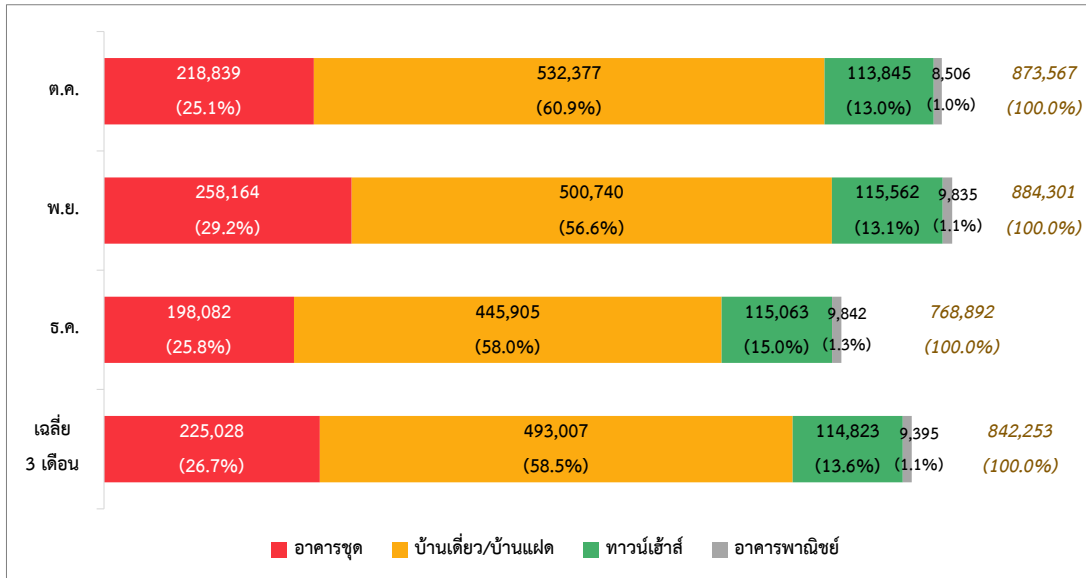
ส่วนจังหวัดที่มีสัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายมากที่สุดในลำดับ 2 – 10 ได้แก่ จังหวัดนนทบุรี ชลบุรี เชียงใหม่ สมุทรปราการ ภูเก็ต ปทุมธานี ประจวบคีรีขันธ์ สุราษฎร์ธานี และนครราชสีมา ตามลำดับ โดยจังหวัดที่ติดอันดับมีสัดส่วนมูลค่ามากที่สุดเพิ่มเติมมา ได้แก่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) และนครราชสีมา (ปากช่อง-เขาใหญ่) ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีแหล่งท่องเที่ยวหลักและมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก

แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในไตรมาส 4 ปี 2563 ทั่วประเทศ แยกตามประเภท



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิแสดงมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในไตรมาส 4 ปี 2563 ทั่วประเทศ แยกตามประเภท
(หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ที่อยู่อาศัยมือสองทุกประเภทที่มีการประกาศขายในไตรมาส 4 ปี 2563 มีจำนวนหน่วยมากที่สุดในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน 22,717 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 20.1 รองลงมาจะอยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายเฉลี่ยต่อเดือน 19,689 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 17.4 ส่วนระดับราคาที่มีสัดส่วนน้อยที่สุด จะอยู่ในระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยขายเฉลี่ยต่อเดือน 7,327 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 6.5

เมื่อพิจารณาระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่ประกาศขายแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า อาคารชุดและอาคารพาณิชย์ มีหน่วยขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มากที่สุด ในขณะที่บ้านเดี่ยว/บ้านแฝดมีจำนวนหน่วยขายมากที่สุดในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป และทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนหน่วยที่ประกาศขายมากที่สุดในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท

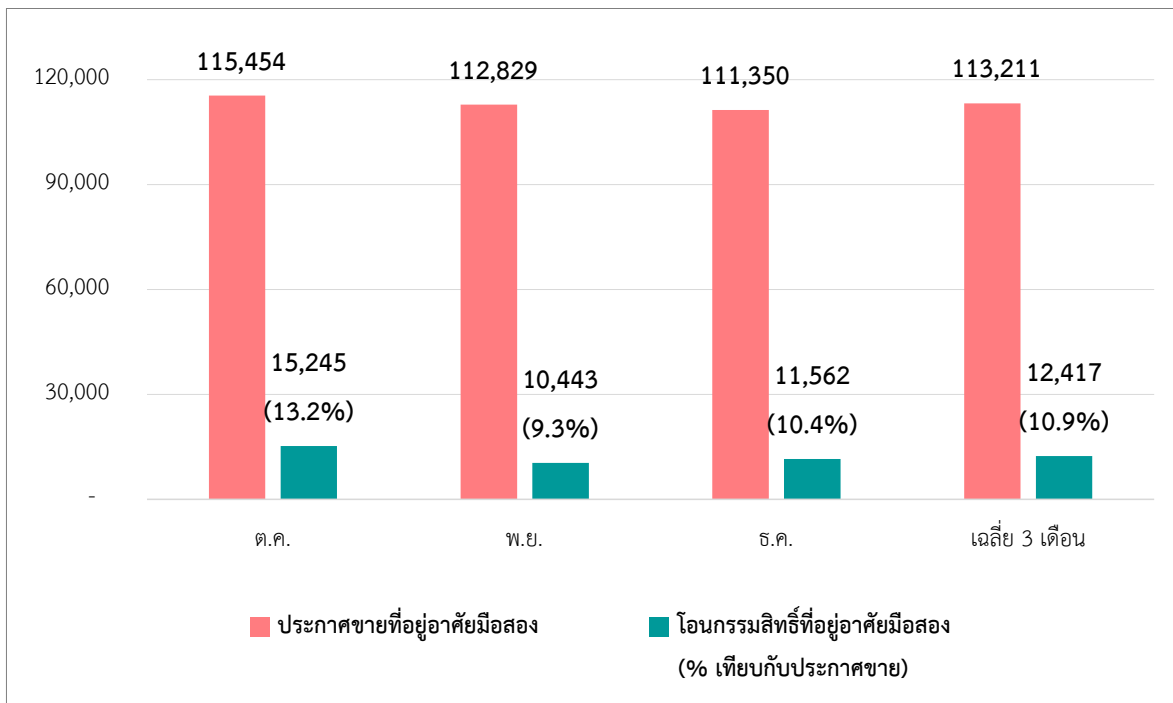
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง

หากพิจารณาข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในไตรมาส 4 ปี 2563 (ตุลาคม - ธันวาคม) เปรียบเทียบกับข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในแต่ละเดือน จะพบว่า ที่อยู่อาศัยมือสองมีจำนวนหน่วยที่ประกาศขายเฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 113,211 หน่วย ในขณะที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองเฉลี่ยต่อเดือน เท่ากับ 12,417 หน่วย

ทั้งนี้ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองเปรียบเทียบกับจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในแต่ละเดือน คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ยร้อยละ 10.9 ต่อเดือน

ที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในไตรมาส 4 ปี 2563 มีมูลค่าเฉลี่ย 842,253 ล้านบาทต่อเดือน ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง มีมูลค่าเฉลี่ย 25,743 ล้านบาท ทั้งนี้ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองเปรียบเทียบกับมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในแต่ละเดือน คิดเป็นสัดส่วนที่ไม่สูงมากนัก เฉลี่ยเพียงร้อยละ 3.1 ต่อเดือน

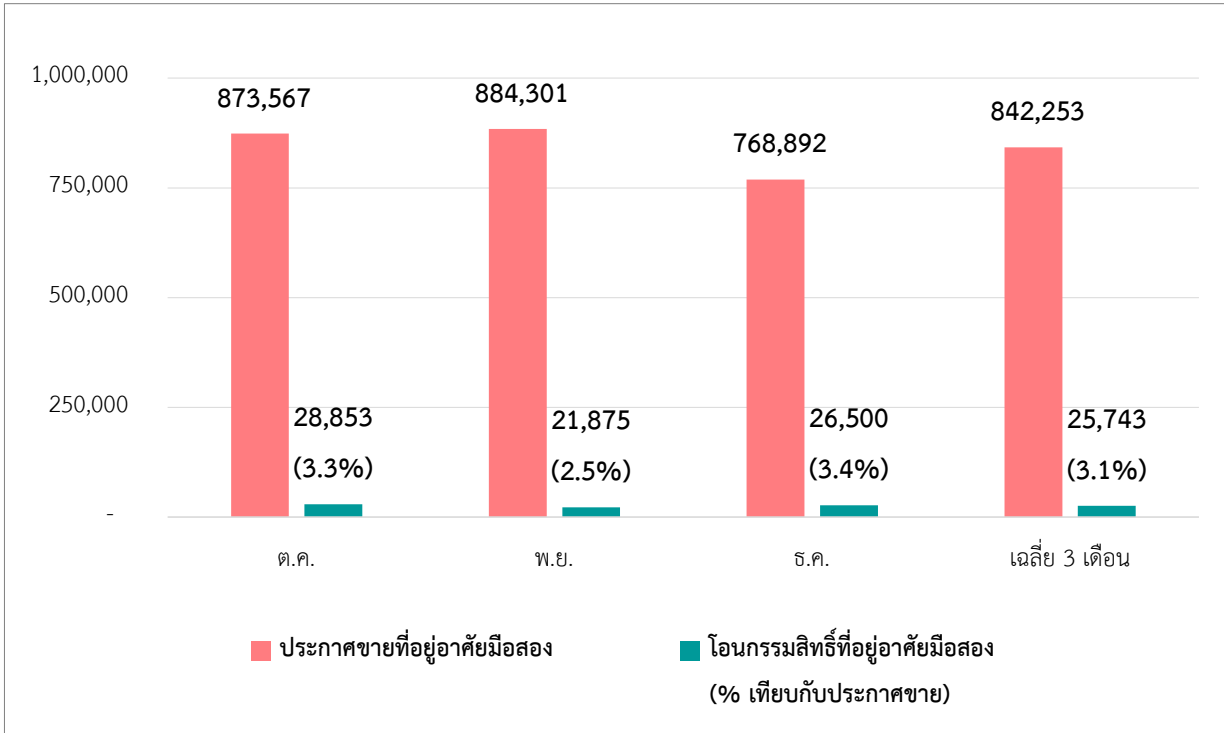
แผนภูมิแสดงจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายและโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2563 ทั่วประเทศ



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยมือสอง ประกอบด้วย อาคารชุด บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิแสดงมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายและโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ปี 2563 ทั่วประเทศ
(หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยมือสอง ประกอบด้วย อาคารชุด บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม