

## ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2565 ประเมินภาพรวมขายได้ใหม่ขยับขึ้น16% มูลค่ากว่า 3.46 แสนล้านบาท

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือ REIC จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งหลังปี 2564 ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล นับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย และประเมินทิศทางตลาดในปี 2565 โดยภาพรวมพบว่าในช่วงครึ่งปีหลังที่ผ่านมาผู้ประกอบการยังคงชะลอการเปิดโครงการใหม่ส่งผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยเสนอขายในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลมีจำนวนหน่วยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2563 ร้อยละ -6.5 โดยมีจำนวน 197,089 หน่วย มูลค่า 952,329 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.3 ขณะที่หน่วยขายได้ใหม่ก็ยังคงลดลงเช่นกัน โดยมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 32,138 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.0 คิดเป็นมูลค่า 153,729 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.8 แต่มีสัญญาณที่ดีเพราะจำนวนหน่วยเหลือขายก็ลดลงด้วยเช่นกัน โดยมีจำนวนรวม 164,951 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.4 มูลค่ารวมกว่า 798,600 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.2 ส่งผลให้อัตราดูดซับทรงตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 หรืออยู่ที่ร้อยละ 2.7

เมื่อประเมินสถานการณ์โดยภาพรวมศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่าภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2565 การลงทุนพัฒนาโครงการใหม่โดยเฉพาะโครงการอาคารชุด จะกลับมาเคลื่อนไหวอีกครั้งหลังจากที่ชะลอลงต่อเนื่องมาถึง 2 ปี โดยคาดการณ์ว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ประเภทโครงการอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 111.5 หรือจำนวน 44,519 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 184.7 หรือจำนวน 177,246 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรร เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 หรือจำนวน 39,089 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 หรือจำนวน 209,511 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ก็จะเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน โดยโครงการอาคารชุดขายได้ใหม่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.1 หรือจำนวน 41,756 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.0 หรือจำนวน 165,544 ล้านบาท และโครงการบ้านจัดสรรขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 หรือจำนวน 35,466 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 หรือจำนวน 180,845 ล้านบาท

**ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์** กล่าวว่าจากการสำรวจภาคสนามในช่วงครึ่งหลังปี 2564 พบว่าในช่วงปีที่ผ่านมาผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดเพื่อลดจำนวนห้องชุดรอการขาย ส่งผลให้ในช่วงครึ่งหลังปี 2564 มีจำนวนโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 32,818 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.9 คิดเป็นมูลค่า 132,530 บาท มูลค่าลดลงร้อยละ -32.7 ซึ่งเป็นการลดลงของโครงการอาคารชุดมีจำนวน 14,219 หน่วย ลดลงร้อยละ -20.5 มีมูลค่า 36,779 ล้านบาท

ลดลงร้อยละ -54.8 ส่วนโครงการบ้านจัดสรรการเปิดตัวโครงการใหม่เป็นไปตามสภาวะปกติ คือมีจำนวน 18,599 หน่วย เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.4 แต่มูลค่าลดลงโดยมีมูลค่า 95,751 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.2

ส่งผลให้ภาพรวมของตลาดครึ่งหลังปี 2564 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งสิ้น 197,089 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.5 คิดเป็นมูลค่า 952,329 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.3 โดยมีหน่วยเหลือขายจำนวน 164,951 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.4 คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 798,600 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.2 ขณะที่ในช่วงครึ่งหลังปี 2564 สถานการณ์การขายยังคงชะลอตัว โดยมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 32,138 หน่วยลดลงร้อยละ -7.0 คิดเป็นมูลค่าขายได้ใหม่ 153,729 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.8 ส่งผลให้อัตราดูดซับในรอบครึ่งหลังปี 2564 ยังคงอยู่ที่ร้อยละ 2.7 เช่นเดียวกับช่วงครึ่งหลังปี 2563

ด้านทำเลเด่นหรือพื้นที่ที่มีศักยภาพในการขายซึ่งหมายถึงมีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อันดับ 1. โซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ อันดับ 2. โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง อันดับ 3. โซนเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ อันดับ 4. โซนบางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย และอันดับ 5. โซนหลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน

## ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** กล่าวเพิ่มเติมว่าเพื่อประเมินทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 โดยประเมินจาก 8 ตัวแปรหลัก เรียงลำดับตามความสำคัญสูงสุด ประกอบด้วย อัตราการขยายตัวของ GDP อัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ย MRR ผลกระทบเชิงนโยบายและสถานการณ์ที่สำคัญ อัตราเงินเฟ้อทั่วไป อัตราดูดซับบ้านจัดสรร อัตราดูดซับอาคารชุด -กรุงเทพฯและปริมณฑล และอัตราดูดซับบ้านจัดสรร อัตราดูดซับอาคารชุดในส่วนของภูมิภาค ตามลำดับ

โดย REIC คาดการณ์ว่าในปี 2565 จะมีโครงการเปิดตัวใหม่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 83,608 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.2 มูลค่า 386,757 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.6 ในจำนวนดังกล่าวเป็นการเปิดตัวโครงการใหม่ประเภทโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 39,089 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 มูลค่า 209,511 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.7 เป็นประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 44,519 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 111.5 มูลค่า 177,246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 184.7

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 77,222 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.7 มูลค่า 346,389 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.1 ประกอบด้วยจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ประเภทโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 35,466 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 มูลค่า 180,845 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 หน่วยขายได้ใหม่ประเภทโครงการอาคารชุดจำนวน 41,756 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.1มูลค่า 165,544 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 34.0

อย่างไรก็ตามจำนวนหน่วยเหลือขายยังคงเป็นตัวเลขที่น่าจับตาถึงแม้ว่าจะมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่องก็ตาม โดย REIC คาดการณ์ว่า ณ สิ้นปี 2565 จะมีหน่วยเหลือขายคงค้างอยู่ในตลาดจำนวน 160,472 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.7 มูลค่า 762,810 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.5 ในจำนวนดังกล่าวประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 91,586 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.5 มูลค่า 478,035 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.8 โครงการอาคารชุดจำนวน 68,887 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.1 มูลค่า 284,775 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7

ภาพโดยรวมทั้งหมดส่งผลให้การขายที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 โดยอัตราดูดซับโครงการบ้านจัดสรรจะอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ขณะที่โครงการอาคารชุดมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.4 ซึ่งถือเป็นแนวโน้มที่ดีขึ้นกว่าช่วงครึ่งหลังปี 2563-2564

“จากการประมวลผลภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยจะสามารถเดินหน้าต่อไปอย่างยั่งยืน ผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับผลิตภัณฑ์ให้ตรงความต้องการของผู้บริโภค เปิดโครงการใหม่ให้สอดคล้องกับความต้องการในตลาด โดยในปี 2565 ยังมีสิ่งที่จะต้องระมัดระวัง หากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 มากจนต้องมีการ Lock-down จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่กระเตื้องขึ้นเท่าที่ควร บ้านมือสองอาจจะเปลี่ยนเป็นสินค้าทดแทนบ้านใหม่ ดังนั้น ผู้ประกอบการบ้านใหม่ต้องเพิ่มความระมัดระวังหากมีบ้านมือสองอยู่ในทำเลเดียวกัน นอกจากนี้ยังคงต้องมีปัจจัยที่ต้องติดตามอย่างใกล้ชิด โดยเฉพาะอย่างยิ่งการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ย ความผันผวนของราคาน้ำมันซึ่งมีผลต่ออัตราเงินเฟ้อ ดังนั้นการเปิดตัวโครงการใหม่จำเป็นต้องมีข้อมูลรองรับเพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุน” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

-----

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6  
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์