

4 พฤษภาคม 2563

REIC เผย COVID-19 ส่งผลไตรมาสแรกที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ลดลง 30% YoY ใกล้เคียงเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ปี 2554

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 พบว่า มีจำนวน 68 โครงการ ลดลงจากช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 (YoY) ร้อยละ 40.4 มีจำนวนหน่วย 15,932 หน่วย ลดลง YoY ร้อยละ 29.6 ซึ่งเป็นการเปิดขายโครงการใหม่ที่น้อยที่สุด นับตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2554 ซึ่งเกิดภาวะน้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล และมีการเปิดขายโครงการใหม่เพียง 67 โครงการ 15,858 หน่วย

โครงการเปิดขายใหม่ในไตรมาสนี้ แบ่งออกเป็น โครงการอาคารชุด 23 โครงการ 7,111 หน่วย และโครงการบ้านจัดสรร 45 โครงการ 8,821 หน่วย โดยจำนวนหน่วยอาคารชุด ลดลงมากถึงร้อยละ 42.9 ส่วนบ้านจัดสรร มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

เมื่อพิจารณาจากค่าเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง (ปี 2558 – 2562) ซึ่งโครงการที่อยู่อาศัยจะเปิดขายเฉลี่ยไตรมาสละ 116 โครงการ 28,490 หน่วย จะเห็นได้ว่า ในไตรมาสนี้ โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเกือบครึ่ง โดยจำนวนโครงการต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ร้อยละ 41.4 และจำนวนหน่วยต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ร้อยละ 44.1 (ดูตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 – 2)

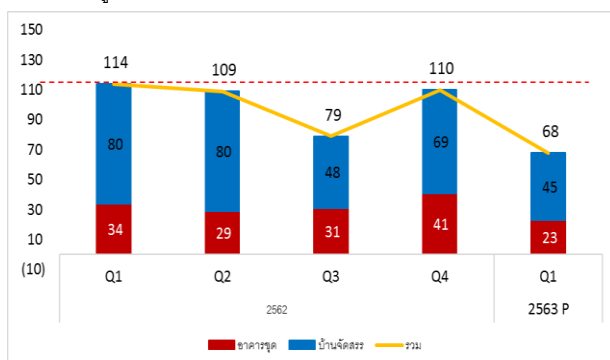
ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563

ปี	ไตรมาส	จำนวนโครงการ			อัตราขยายตัว (YoY)			จำนวนหน่วย			อัตราขยายตัว (YoY)		
		อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม
2562	Q1	34	80	114	-22.7%	-10.1%	-14.3%	12,463	10,170	22,633	-29.8%	-21.5%	-26.3%
	Q2	29	80	109	16.0%	50.9%	39.7%	12,188	12,007	24,195	15.3%	42.0%	27.2%
	Q3	31	48	79	-47.5%	-59.3%	-55.4%	11,984	8,879	20,863	-56.5%	-57.3%	-56.8%
	Q4	41	69	110	-28.1%	-38.4%	-34.9%	19,266	12,161	31,427	-34.0%	-34.9%	-34.4%
2563 ^P	Q1	23	45	68	-32.4%	-43.8%	-40.4%	7,111	8,821	15,932	-42.9%	-13.3%	-29.6%
AVG.5Y		39	77	116				16,114	12,376	28,490			

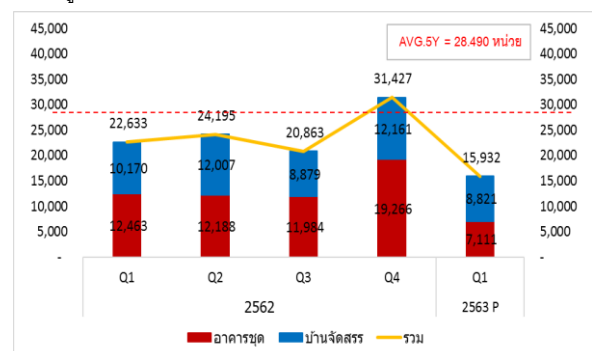
หมายเหตุ : P หมายถึง เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการเปิดขายใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2563



แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยโครงการเปิดขายใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2563



โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 15,932 หน่วย เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) จำนวน 12,206 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 76.6 และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed Companies) จำนวน 3,726 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.4

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed Companies) จำนวน 12,206 หน่วย จะเห็นได้ว่าเป็นโครงการอาคารชุด 5,016 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 24.4 แต่โครงการบ้านจัดสรรมี 7,190 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3

ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Non-Listed Companies) จำนวน 3,726 หน่วย พบว่า มีจำนวนลดลงทั้งโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรร เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยโครงการอาคารชุดมีจำนวน 2,095 หน่วย ลดลงร้อยละ 64.0 และโครงการบ้านจัดสรรมีจำนวน 1,631 หน่วย ลดลงร้อยละ 65.9 (ดูตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 3)

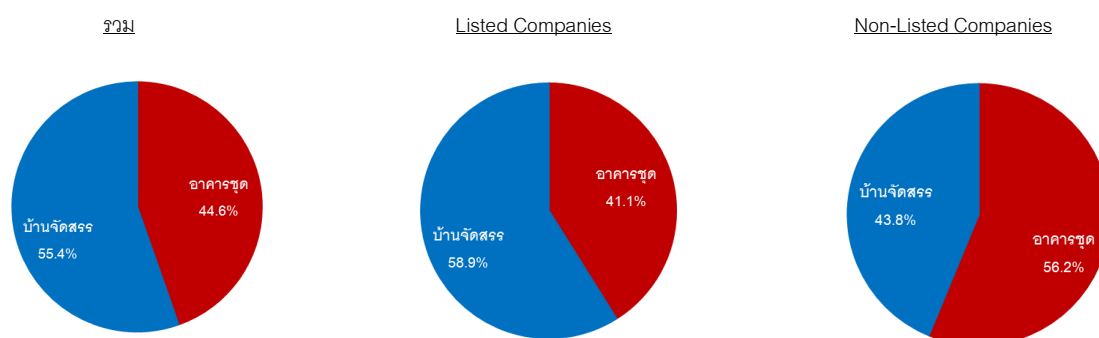
ตารางที่ 2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แยกตามประเภทผู้ประกอบการ

ปี	ไตรมาส	Listed Companies			% YoY Listed Companies			Non-Listed Companies			% YoY Non-Listed Companies		
		อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม	อาคารชุด	บ้านจัดสรร	รวม
2562	Q1	6,639	5,393	12,032	-31.9%	-36.5%	-34.0%	5,824	4,777	10,601	-27.4%	7.0%	-15.1%
	Q2	8,204	8,998	17,202	26.2%	32.3%	29.3%	3,984	3,009	6,993	-2.0%	81.7%	22.2%
	Q3	7,115	7,315	14,430	-64.7%	-54.9%	-60.3%	4,869	1,564	6,433	-34.3%	-65.9%	-46.4%
	Q4	12,086	7,759	19,845	-22.1%	-47.3%	-34.4%	7,180	4,402	11,582	-47.5%	11.2%	-34.4%
2563 ^P	Q1	5,016	7,190	12,206	-24.4%	33.3%	1.4%	2,095	1,631	3,726	-64.0%	-65.9%	-64.9%
AVG.5Y		10,765	9,103	19,868				5,349	3,273	8,622			

หมายเหตุ : P หมายถึง เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยในโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แยกตามประเภทผู้ประกอบการ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 15,932 หน่วย เมื่อแยกตามระดับราคาที่มีการเปิดขายมากที่สุด 3 อันดับแรก พบว่า อันดับแรก เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 5,970 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 37.5 ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ อันดับสอง ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 3,586 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 22.5 ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์ และ อันดับ 3 ระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,035 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 12.8 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารชุด (ดูตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 4 – 5)

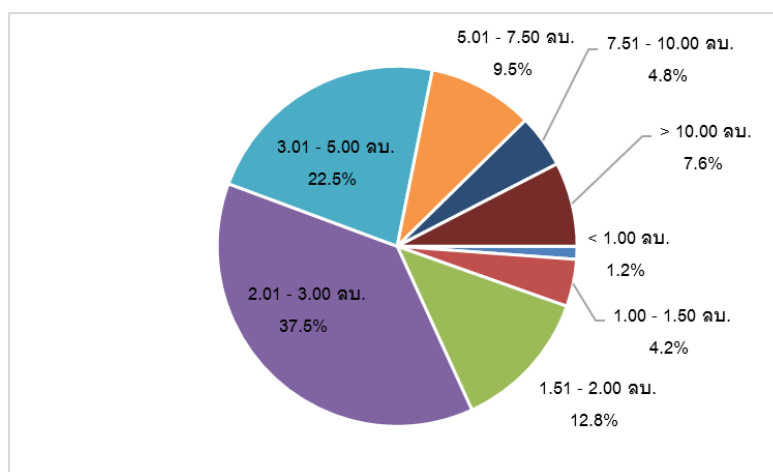
ตารางที่ 3 จำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แยกตามระดับราคา ไตรมาส 1 ปี 2563

ระดับราคา	อาคารชุด		บ้านจัดสรร		รวม	
	หน่วย	YoY	หน่วย	YoY	หน่วย	YoY
< 1.00 ลบ.	185	59.5%			185	59.5%
1.00 - 1.50 ลบ.	583	20.2%	93	-45.6%	676	3.0%
1.51 - 2.00 ลบ.	1,717	0.9%	318	-61.0%	2,035	-19.1%
2.01 - 3.00 ลบ.	2,390	-54.9%	3,580	16.5%	5,970	-28.7%
3.01 - 5.00 ลบ.	1,065	-54.4%	2,521	-21.3%	3,586	-35.3%
5.01 - 7.50 ลบ.	437	-61.1%	1,076	-14.3%	1,513	-36.4%
7.51 - 10.00 ลบ.	206	-57.6%	555	-13.1%	761	-32.4%
> 10.00 ลบ.	528	-42.2%	678	-32.9%	1,206	-37.3%
รวม	7,111	-42.9%	8,821	-13.3%	15,932	-29.6%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

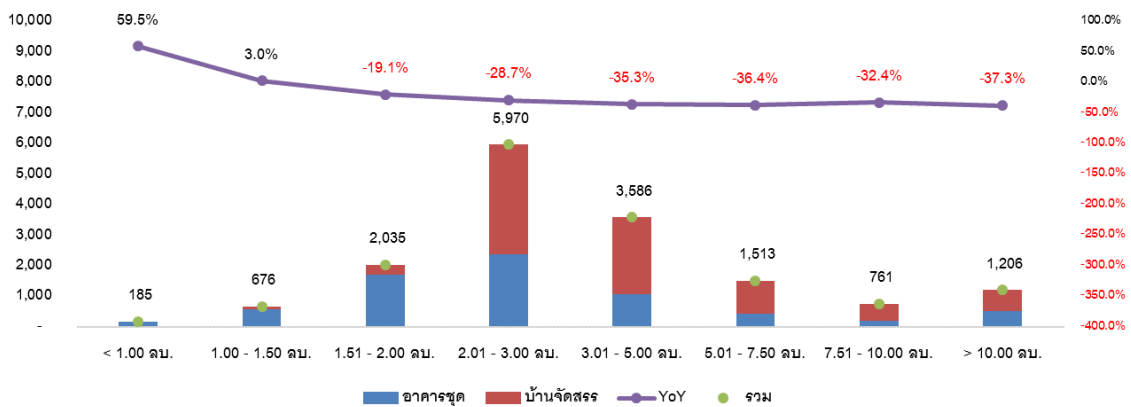
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยในโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แยกตามระดับราคา ไตรมาส 1 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 จำนวนหน่วยในโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แยกตามระดับราคา ไตรมาส 1 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ ในไตรมาส 1 ปี 2563 จำนวน 7,111 หน่วย เมื่อแยกตามที่ตั้งโครงการ พบว่า โซนที่มีการเปิดขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) **โซนธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด** มีจำนวน 1,653 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ 57.0 ส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย (เตาปูน-ท่าพระ) ถนนเจริญสนิทวงศ์ซึ่งเพิ่งเปิดให้บริการในปี 2562 2) โซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก มีจำนวน 978 หน่วย เพิ่มขึ้นจากที่ไม่มีการเปิดขายใหม่ในช่วงเดียวกันของปีก่อน 3) โซนเมืองนนทบุรี – ปากเกร็ด มีจำนวน 921 หน่วย ลดลงร้อยละ 38.1 4) โซนบางซื่อ- ดุสิต มีจำนวน 710 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.1 และโซนสุขุมวิท มีการเปิดขายใหม่จำนวน 609 หน่วย ลดลงร้อยละ 68.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ส่วน**โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่** จำนวน 8,821 หน่วย พบว่า โซนที่มีการเปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ 1) **โซนเมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก** มีจำนวน 1,976 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งไม่มีโครงการเปิดขายใหม่เลย 2) โซนหลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน มีจำนวน 1,087 หน่วย เพิ่มขึ้นสองเท่าตัวจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีการเปิดขายใหม่เพียง 330 หน่วย 3) โซนบางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง มีจำนวน 923 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 4) โซนคลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง มีจำนวน 874 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.6 และ 5) โซนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ มีจำนวน 715 หน่วย ลดลงร้อยละ 31.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แยกตามโซน ไตรมาส 1 ปี 2563

Zone	2562	2563	YoY
	Q1	Q1	
อาคารชุด	12,463	7,111	-42.9%
ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	1,053	1,653	57.0%
เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	-	978	100.0%
เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	1,489	921	-38.1%
บางซื่อ-คูสิต	486	710	46.1%
สุขุมวิท	1,911	609	-68.1%
โซนอื่นๆ	7,524	2,240	-70.2%
บ้านจัดสรร	10,170	8,821	-13.3%
เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	-	1,976	100.0%
หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน	330	1,087	229.4%
บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	811	923	13.8%
คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	897	874	-2.6%
ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	1,048	715	-31.8%
โซนอื่นๆ	6,216	3,242	-47.8%
รวม	22,633	15,932	-29.6%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

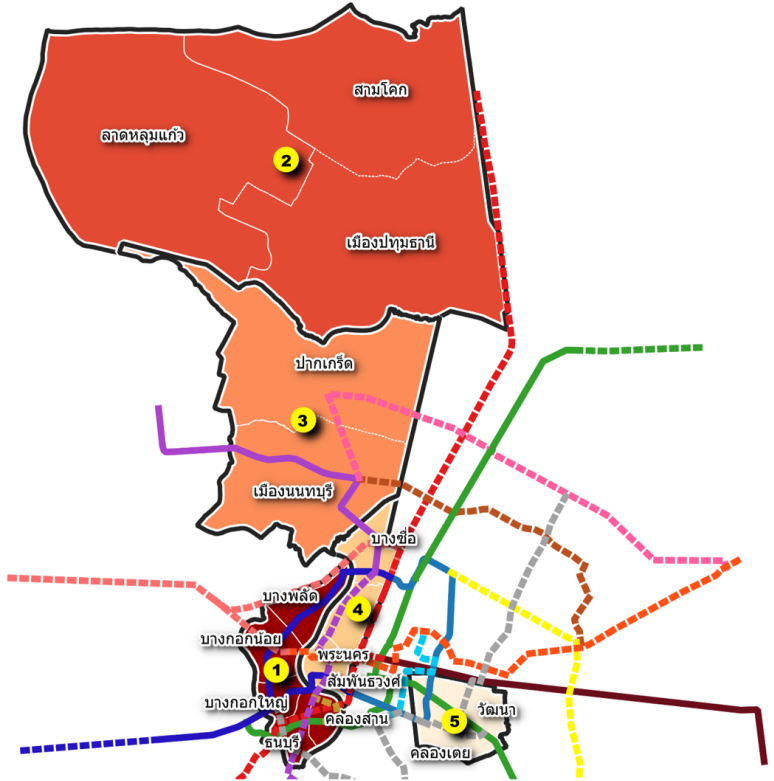
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนที่โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563

หน่วยอาคารชุดเปิดขายใหม่ แยกตามโซน 5 อันดับแรก

- 1 ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด 1,653 หน่วย
- 2 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก 978 หน่วย
- 3 เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด 921 หน่วย
- 4 บางซื่อ-คูสิต 710 หน่วย
- 5 สุขุมวิท 609 หน่วย

- BTS
- MRT
- Airport Rail Link
- สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)
- สายสีเขียวเหนือ (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)
- สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ-หัวลำโพง-หลักสอง)
- สายสีทอง (กรุงธนบุรี-คลองสาน-ประชาธิปก)
- สายสีแดงอ่อน (ศาลายา-บางซื่อ)
- สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศิริราช)
- สายสีแดงเข้ม (ม.ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต-มหาวิทยาลัย)
- สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)
- สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)
- สายสีส้ม (บางขุนนนท์-มีนบุรี)
- สายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาฬ)
- สายสีเขียวเหนือ ส่วนต่อขยาย (คูคต-ลำลูกกา)
- สายสีน้ำเงิน (หลักสอง-สาย 4)
- สายสีม่วง (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ)
- สายสีฟ้า (ดินแดง-สาทร)
- สายสีเทา (วีรพล-พระราม 9-ท่าพระ)



หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ แยกตามโซน 5 อันดับแรก

- 1 เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก 1,976 หน่วย
- 2 หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน 1,087 หน่วย
- 3 บางพลี-บางปอ-บางเสาธง 923 หน่วย
- 4 คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง 874 หน่วย
- 5 ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ 715 หน่วย

- BTS
- MRT
- Airport Rail Link
- สายสีม่วง (บางใหญ่-เตาปูน)
- สายสีเขียวเหนือ (หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)
- สายสีเขียวใต้ (แบริ่ง-สมุทรปราการ)
- สายสีน้ำเงิน (บางซื่อ-ท่าพระ-หัวลำโพง-หลักสอง)
- สายสีทอง (กรุงธนบุรี-คลองสาน-ประชาธิปก)
- สายสีแดงอ่อน (ศาลายา-บางซื่อ)
- สายสีแดงอ่อน (ตลิ่งชัน-ศิริราช)
- สายสีแดงเข้ม (ม.ธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต-มหาวิทยาลัย)
- สายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)
- สายสีเหลือง (ลาดพร้าว-สำโรง)
- สายสีส้ม (บางขุนนนท์-มีนบุรี)
- สายสีน้ำตาล (แคราย-ลำสาฬ)
- สายสีเขียวเหนือ ส่วนต่อขยาย (คูคต-ลำลูกกา)
- สายสีเขียวใต้ ส่วนต่อขยาย (สมุทรปราการ-บางปอ)
- สายสีน้ำเงิน (หลักสอง-สาย 4)
- สายสีม่วง (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ)
- สายสีฟ้า (ดินแดง-สาทร)
- สายสีเทา (วีรพล-พระราม 9-ท่าพระ)

