

28 สิงหาคม 2566

สถานการณ์ธุรกิจที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2/2566 ทิศทางตลาดปี 2566 – 2567

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า “ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยใน 2 ไตรมาสแรกยังคงอยู่กับปัจจัยลบต่าง ๆ ในหลายด้าน ทั้งการฟื้นตัวของภาพรวมเศรษฐกิจที่ยังไม่เต็มที่ ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้นที่เริ่มจะส่งผลทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนปรับตัวลงแล้ว ภาวะอัตราส่วนหนี้ครัวเรือนที่สูงกว่าร้อยละ 90 ของ GDP ราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้น ปัจจัยลบเหล่านี้ได้ส่งผลกระทบต่อการปรับเปลี่ยนของอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยในช่วง 2 ไตรมาสแรกที่ผ่านมา โดยอุปสงค์มีการปรับตัวลดลงของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ และยอดขายใหม่ที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน ได้สะท้อนให้เห็นถึงกำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังไม่แข็งแกร่งเท่าที่ควร และยังต้องการมาตรการกระตุ้นที่สำคัญ จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ต้องมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่มีความชัดเจนและตรงจุด ทั้งนี้ ถือเป็นความท้าทายของรัฐบาลใหม่ในการกำหนดนโยบายทางเศรษฐกิจ”

● สถานการณ์อุปทานที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบการเปลี่ยนแปลงในด้านอุปทาน โดยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ณ ไตรมาส 2/2566 มีจำนวน 18,993 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่มีจำนวน 19,217 หน่วย ในจำนวนดังกล่าวเป็นการออกใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุดเป็น บ้านเดี่ยวจำนวน 7,157 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.7 ลดลงร้อยละ -13.6 อันดับที่ 2 เป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 6,816 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 35.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 และอันดับ 3 เป็นประเภทบ้านแฝดจำนวน 3,659 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19.3 ลดลงร้อยละ -10.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 โดยคาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 80,643 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.1 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่างร้อยละ -23.2 ถึงร้อยละ -6.1 และคาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 83,062 หน่วยในปี 2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 จากปี 2566 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่างร้อยละ -7.3 ถึงร้อยละ 13.3

ขณะที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย จากข้อมูลล่าสุดในไตรมาส 1 ปี 2566 มีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศรวม 10,087,851 ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีจำนวน 9,557,579 ตร.ม. โดยพื้นที่ก่อสร้างแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 และอาคารชุดเพิ่มขึ้น ร้อยละ 23.6 ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีจำนวนพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศประมาณ 34,099,701 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -12.6 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 30,689,731 ถึง 38,191,665 ตร.ม. หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -21.4 ถึงร้อยละ -2.2

โดยสามารถแยกเป็นพื้นที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบทั่วประเทศประมาณ 31,585,690 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -12.5 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 28,427,121 ถึง 35,375,972 ตร.ม. หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -21.3 ถึงร้อยละ -2.0 เป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดทั่วประเทศประมาณ 2,514,012 ตร.ม. ลดลงร้อยละ -14.3 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 2,262,610 ถึง 2,815,693 ตร.ม. หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -22.9 ถึง

ร้อยละ -4.0 และคาดการณ์ว่าจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น ประมาณ 34,756,555 ตร.ม. เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 โดยมีช่วง การคาดการณ์ระหว่างร้อยละ -8.3 ถึงร้อยละ 12.1

● สถานการณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

ด้านสถานการณ์อุปสงค์ จากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 2 ปี 2566 พบว่า มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 91,085 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่มีจำนวน 95,285 หน่วย โดยมีมูลค่าโอนฯจำนวน 258,149 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่มีจำนวน 256,739 ล้านบาท โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ -3.8 แต่อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6

เมื่อพิจารณาตามระดับราคาพบว่า ที่อยู่อาศัยในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาทมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 16.0 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 และระดับราคาตั้งแต่ 10.00 ล้านบาทขึ้นไป หน่วยการโอน กรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 โดยในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวราบการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงทุก ระดับราคา ยกเว้นระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 และระดับราคาเกินกว่า 10.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 0.2

ขณะที่ในส่วนของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดภาพรวมเพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -12.1 แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าเป็นการลดลงในกลุ่มของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ ระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท สูงถึงร้อยละ -20.2 ขณะที่ห้องชุดมือสองในระดับราคาเดียวกันกลับเพิ่มสูงขึ้นถึงร้อยละ 24.1 โดยห้องชุดระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มสูงขึ้นมากที่สุดคือระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น ถึงร้อยละ 46.7 เป็นการเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ร้อยละ 52.4 และห้องชุดมือสองในระดับราคาเดียวกัน ร้อยละ 33.3

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าปี 2566 จะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน ประมาณ 336,062 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.5 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 302,455 ถึง 369,668 หน่วย หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -23.0 ถึงร้อยละ -5.9 เมื่อเทียบกับปี 2565 คิดเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ประมาณ 977,593 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.2 โดยมี ช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 879,833 ถึง 1,075,352 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -17.4 ถึงร้อยละ 1.0

โดยคาดการณ์ว่าในปี 2566 จะเป็นหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 251,635 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.9 โดยมีช่วงการคาดการณ์ 226,472 ถึง 276,799 หน่วย หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนระหว่างร้อยละ -20.7 ถึงร้อยละ -3.1 และมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 728,092 ล้านบาทลดลงร้อยละ -6.2 โดยมี ช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 655,282 ถึง 800,901 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -15.6 ถึงร้อยละ 3.1

และคาดการณ์ว่าจะจะเป็นหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดประมาณ 84,427 หน่วย ลดลงร้อยละ -21.2 โดยมีช่วง การคาดการณ์ระหว่าง 75,984 ถึง 92,869 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -29.1 ถึงร้อยละ -13.3 เมื่อเทียบกับ ปี 2565 และมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยห้องชุดประมาณ 249,501 ล้านบาทลดลงร้อยละ -13.5 โดยมีช่วงการ คาดการณ์ระหว่าง 224,551 ถึง 274,451 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -22.2 ถึงร้อยละ -4.9

สำหรับในปี 2567 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน ประมาณ 349,910 หน่วย เพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.1 โดยมีช่วงการคาดการณ์ระหว่าง 314,919 ถึง 384,901 หน่วย หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -6.3 ถึง

ร้อยละ 14.5 คิดเป็นมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน ประมาณ 1,022,730 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 โดยมีช่วง การคาดการณ์ระหว่าง 920,457 ถึง 1,125,003 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -5.8 ถึงร้อยละ 15.1

- **สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติไตรมาส 2 ปี 2566 และคาดการณ์ ปี 2566**

ด้านอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ ในส่วนที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ของของคนต่างชาติ ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ 3,563 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.6 ของ หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด ส่วนมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.6 หรือมีจำนวน 18,083 ล้านบาท โดย ภาพรวมพบว่ามีหน่วยโอนฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.3 มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.4

ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ 7,338 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน ร้อย ละ 14.7 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด ส่วนมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.5 หรือมีจำนวน 35,211 ล้าน บาท โดยมีหน่วยโอน ฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 65.6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.8 โดยพบว่าสัญชาติจีนยังคงซื้อ ห้องชุดมากที่สุดเป็นอันดับ 1 ขณะที่สัญชาติพม่าซื้อห้องชุดมีมูลค่าสูงที่สุด โดยซื้อราคาเฉลี่ย 7.00 ล้านบาท และ สัญชาติอินเดียซื้อห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่เฉลี่ยสูงที่สุด โดยซื้อพื้นที่เฉลี่ย 89.8 ตร.ม.

โดย 5 อันดับแรกที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติสูงสุด อันดับ 1 ยังคงเป็นสัญชาติจีนมีการโอน กรรมสิทธิ์สูงสุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 3,448 หน่วย มูลค่า 16,992 ล้านบาท อันดับ 2 คือรัสเซีย จำนวน 702 หน่วย มูลค่า 2,556 ล้านบาท อันดับ 3 สหรัฐอเมริกา จำนวน 293 หน่วย มูลค่า 1,289 ล้านบาท อันดับ 4 ฝรั่งเศส จำนวน 269 มูลค่า 1,127 ล้านบาท และอันดับ 5 สหราชอาณาจักร จำนวน 260 หน่วย มูลค่า 1,287 ล้านบาท

- **ภาพรวมสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 2/2566**

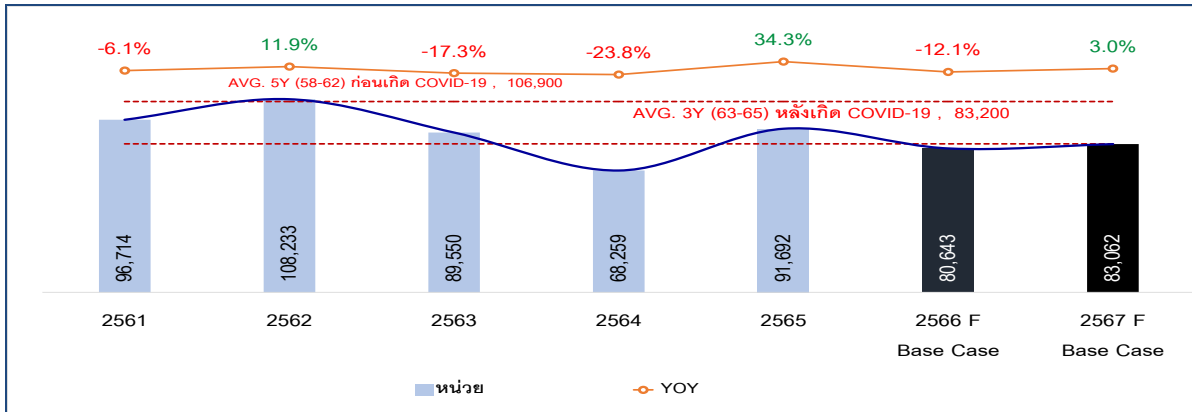
สำหรับอุปสงค์ที่สะท้อนผ่านข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2566 มีมูลค่า 160,356 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 ที่มีจำนวน 167,949 ล้านบาท คาดการณ์ว่า ปี 2566 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ จำนวน 642,165 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.0 โดยมีช่วง การคาดการณ์ระหว่าง 577,949 ถึง 706,382 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -17.2 ถึงร้อยละ 1.2 และใน ปี 2567 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจำนวน 661,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 โดยมีช่วง การคาดการณ์ระหว่าง 628,055 ถึง 740,444 ล้านบาท หรือเปลี่ยนแปลงจากปีก่อนร้อยละ -2.2 ถึงร้อยละ 15.3

- **สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในครึ่งปีแรก ปี 2566**

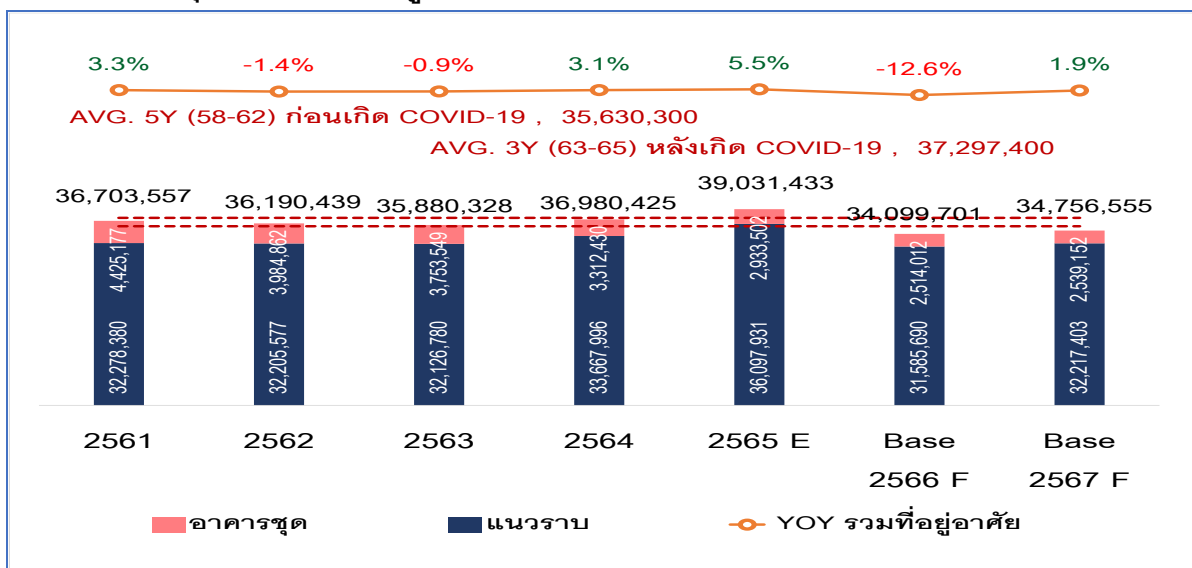
REIC ได้ดำเนินการสำรวจภาคสนามเพื่อติดตามภาพรวมด้านอุปสงค์ – อุปทาน ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และจังหวัดสำคัญ รวม 27 จังหวัด พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสนอขายประมาณ 321,848 หน่วย มีมูลค่า 1,441,870 ล้านบาท ภาพรวมจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.3 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 ทั้งนี้ มีหน่วย เปิดตัวใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 จำนวน 64,998 หน่วย มีมูลค่า 273,178 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -11.6 และร้อยละ -10.9 ตามลำดับ

สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวน 291,384 หน่วย มีมูลค่า 1,306,788 ล้านบาท ภาพรวมที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 และร้อยละ 4.2 ตามลำดับ ขณะที่มีหน่วยขายได้ใหม่ 57,516 หน่วย มีมูลค่า 258,957 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -27.7 และมูลค่าร้อยละ -24.1 ตามลำดับ

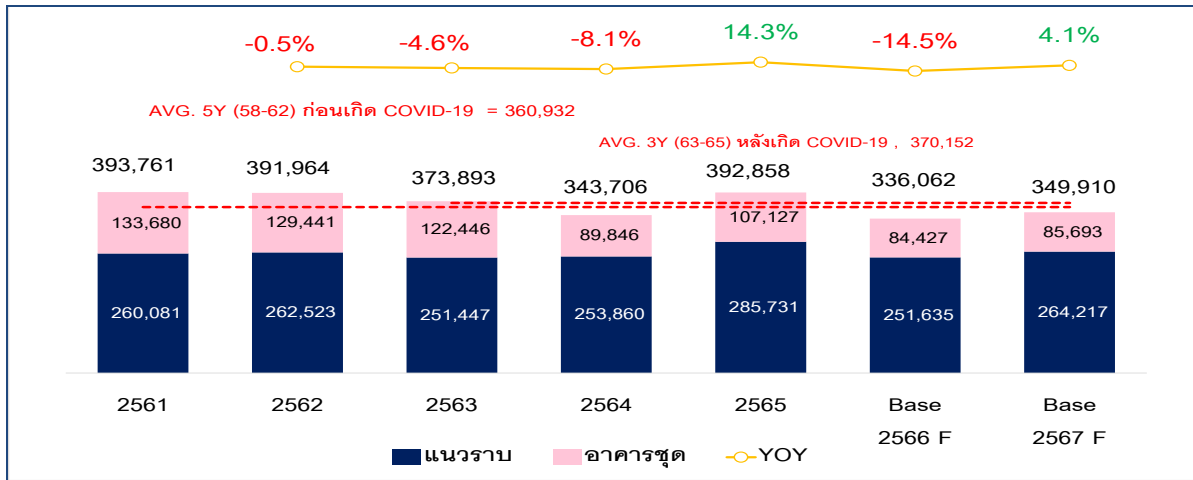
การออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั่วประเทศ รายปี 2561 – 2565 และแนวโน้มปี 2566 – 2567



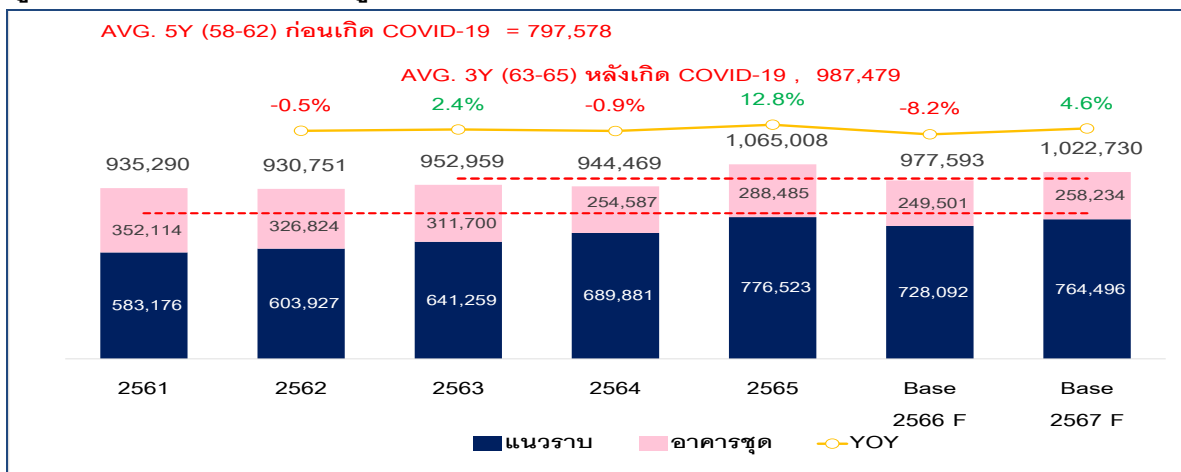
พื้นที่การออกไปอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ รายปี 2561 – 2565 และแนวโน้มปี 2566 - 2567



หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ รายปี 2561 – 2565 และแนวโน้มปี 2566 - 2567



มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ รายปี 2561 – 2565 และแนวโน้มปี 2566 - 2567



สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ รายปี 2561 – 2565 และแนวโน้มปี 2566 - 2567

