

22 กันยายน 2566

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดภาคกลาง-ภาคตะวันตก ครึ่งแรก ปี 2566 คอนโดสร้างเสร็จเหลือขายสร้างปัญหาหนัก บ้านจัดสรรส่งสัญญาผันตัว

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) รายงานสถานการณ์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังอยู่ระหว่างขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ภาคตะวันตก 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดเพชรบุรี และภาคกลาง 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สระบุรี พบว่าภาพรวมภาคตะวันตก 2 จังหวัด มีจำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ลดลงร้อยละ -20.9 มีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 1.7 REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 485 หน่วย มูลค่า 2,709 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 1,091 หน่วย มูลค่า 5,549 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,755 หน่วย มูลค่า 23,370 ล้านบาท ขณะที่ภาคกลาง 2 จังหวัดมีจำนวนหน่วยเหลือขายในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ลดลงร้อยละ -11.7 และมีผลให้อัตราดูดซับของภาพรวมตลาดอยู่ที่ร้อยละ 2.4 REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 801 หน่วย มูลค่า 2,115 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,580 หน่วย มูลค่า 7,845 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 7,254 หน่วย มูลค่า 22,810 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่า การสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยภาคตะวันตก 2 จังหวัด ครึ่งแรกปี 2566 พบว่า จำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 5,684 หน่วย มูลค่า 28,116 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 2,897 หน่วย มูลค่า 13,587 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,787 หน่วย มูลค่า 14,529 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 323 หน่วย มูลค่า 1,806 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 576 หน่วย มูลค่า 2,932 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 5,108 หน่วย มูลค่า 25,184 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 2 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดเพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ เป็นจังหวัดที่มีขนาดตลาดเป็นลำดับ 1 และ 2 ในทุกด้าน ดังจะเห็นได้จากจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขายโดยจังหวัดเพชรบุรีมีการเสนอขายถึง 3,047 หน่วย มูลค่า 12,594 ล้านบาท และจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 2,637 หน่วย มูลค่า 15,522 ล้านบาท หน่วยที่เสนอขายทั้งหมด ตามลำดับ แต่กลับเห็นว่าจังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีการเปิดตัวโครงการใหม่มากที่สุด โดยมีการเปิดตัวบ้านจัดสรรรวม 164 หน่วย มูลค่า 1,369 ล้านบาท

นอกจากนี้ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 321 หน่วย มูลค่า 1,865 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่โดยรวมของตลาดร้อยละ 2.0 ต่อเดือน ขณะที่จังหวัดเพชรบุรี 255 หน่วย มูลค่า 1,067 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับโดยรวมของตลาดที่ร้อยละ 1.4 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดเพชรบุรีและประจวบคีรีขันธ์มีอัตราดูดซับบ้านจัดสรรเท่ากันร้อยละ 1.8 และประจวบคีรีขันธ์มีอัตราดูดซับอาคารชุดสูงสุดร้อยละ 2.4”

สำหรับภาคกลาง 2 จังหวัด ประกอบด้วย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สระบุรี พบว่า จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย ครั้งแรกปี 2566 พบว่าจำนวนอุปทานพร้อมขายจำนวนประมาณ 9,567 หน่วย มูลค่า 29,889 ล้านบาท ในจำนวนดังกล่าวแบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 448 หน่วย มูลค่า 899 ล้านบาท เป็นโครงการบ้านจัดสรร 9,119 หน่วย มูลค่า 28,990 ล้านบาท มีโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด 534 หน่วย มูลค่า 1,410 ล้านบาท มีโครงการขายได้ใหม่จำนวน 1,403 หน่วย มูลค่า 4,248 ล้านบาท ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขาย 8,164 หน่วย มูลค่า 25,640 ล้านบาท

“เมื่อเปรียบเทียบระหว่างตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขายของ 2 จังหวัดนี้ พบว่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีจำนวนและสัดส่วนที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการเสนอขาย 7,458 หน่วย มูลค่า 24,001 ล้านบาท และจังหวัดสระบุรีมีจำนวนและมูลค่าอยู่ที่ 2,109 หน่วย มูลค่า 5,887 ล้านบาท จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นเพียงจังหวัดเดียวที่มีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยมีการเปิดตัวทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุดรวม 534 หน่วย มูลค่า 1,410 ล้านบาท ทั้งนี้เป็นหน่วยบ้านจัดสรร 455 หน่วย มูลค่า 1,274 ล้านบาท และอาคารชุด 79 หน่วย มูลค่า 136 ล้านบาท

ในด้านภาวะตลาดด้านการขาย จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่สูงสุด 1,216 หน่วย มูลค่า 3,803 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 2.7 ต่อเดือน ขณะที่ ลงมาเป็นจังหวัดสระบุรี 187 หน่วย มูลค่า 446 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับที่ร้อยละ 1.5 ต่อเดือน ทั้งนี้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยามีอัตราดูดซับทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรรสูงสุดร้อยละ 7.8 และ 2.4ตามลำดับ”

อุปทานโดยรวมภาคตะวันตก ในช่วงครั้งแรกปี 2566 ที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 5,684 หน่วย มูลค่า 28,116 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -26.3 และมูลค่าลดลงร้อยละ -23.6 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 323 หน่วย มูลค่า 1,806 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -81.3 และร้อยละ -79.7 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครั้งแรกปี 2566 จำนวน 5,108 หน่วย มูลค่า 25,184 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -20.9 และมูลค่าลดลงร้อยละ -18.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 2 จังหวัดภาคตะวันตกคือ อันดับ 1 ทำเลชะอำตอนเหนือ จำนวน 1,401 หน่วย มูลค่า 5,875 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลชะอำตอนใต้ จำนวน 977 หน่วย มูลค่า 4,144 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลเขาตะเกียบ จำนวน 639 หน่วย มูลค่า 4,863 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลเขาหินเหล็กไฟ จำนวน 606 หน่วย มูลค่า 3,281 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลปรานบุรี จำนวน 398 หน่วย มูลค่า 1,754 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 3.01-5.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 1,933 หน่วย มูลค่า 8,103 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมภาคตะวันตก พบว่าในช่วงครั้งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 576 หน่วย มูลค่า 2,932 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 299 หน่วย มูลค่า 1,538 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 277 หน่วย มูลค่า 1,393 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 ชะอำตอนใต้ จำนวน 115 หน่วย มูลค่า 390 ล้านบาท

อันดับ 2 ชะอำตอนเหนือ จำนวน 109 หน่วย มูลค่า 551 ล้านบาท อันดับ 3 เขาตะเกียบ จำนวน 100 หน่วย มูลค่า 750 ล้านบาท อันดับ 4 หัวหิน จำนวน 69 หน่วย มูลค่า 227 ล้านบาท และอันดับ 5 ทับใต้ จำนวน 65 หน่วย มูลค่า 552 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดเพชรบุรี

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดเพชรบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 3,047 หน่วย มูลค่า 12,594 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.6 และ ลดลงร้อยละ -7.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,198 หน่วย มูลค่า 5,161 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,849 หน่วย มูลค่า 7,432 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 159 หน่วย ลดลงร้อยละ -60.9 มูลค่า 437 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -70.9 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 255 หน่วย ลดลงร้อยละ -44.9 มูลค่า 1,067 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -31.6 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,792 หน่วยลดลงร้อยละ -12.4 มูลค่า 11,527 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 239 หน่วย มูลค่า 655 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 487 หน่วย มูลค่า 2,037 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,639 หน่วย มูลค่า 10,902 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดประจวบคีรีขันธ์

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,637 หน่วย มูลค่า 15,522 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -35.1 และ ลดลงร้อยละ -33.0 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,589 หน่วย มูลค่า 9,368 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 1,048 หน่วย มูลค่า 6,154 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 164 หน่วย ลดลงร้อยละ -87.6 มูลค่า 1,369 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -81.5 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 321 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.7 มูลค่า 1,865 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -56.5 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 2,361 หน่วยลดลงร้อยละ -29.1 มูลค่า 13,657 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -27.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 246 หน่วย มูลค่า 2,054 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 603 หน่วย มูลค่า 3,513 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 2,116 หน่วย มูลค่า 12,468 ล้านบาท

“REIC ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของ 2 จังหวัดเพชรบุรี และ ประจวบคีรีขันธ์ คาดการณ์ภาพรวมปี 2566 จำนวนหน่วยเหลือขาย 4,755 หน่วย มูลค่า 23,370 ล้านบาท จะลดลงร้อยละ -12.5 โดยเป็นการลดลงจากการขายได้ใหม่จากความต้องการซื้อในพื้นที่ และการชะลอเปิดโครงการใหม่ภาพดังกล่าวทำให้ตลาดแนบราบไม่น่าเป็นห่วง ที่น่ากังวลคืออาคารชุดพักอาศัยสร้างเสร็จเหลือขายในพื้นที่ชะอำตอนเหนือซึ่งมีจำนวนหน่วยเหลือขายสูงกว่าร้อยละ 60 ของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงจำเป็นต้องเพิ่มความระมัดระวังเป็นพิเศษ” ดร.วิชัย กล่าวเสริม

อุปทานโดยรวมภาคกลาง ในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเสนอขายทั้งหมด จำนวน 9,567 หน่วย มูลค่า 29,889 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -4.7 และมูลค่าลดลงร้อยละ -4.6 ตามลำดับ โดยเป็นโครงการใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวนเพียง 534 หน่วย มูลค่า 1,410 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ร้อยละ -65.6 และร้อยละ -81.4 ตามลำดับ ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ ครึ่งแรกปี 2566 จำนวน 8,164 หน่วย มูลค่า 25,640 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -11.7 และมูลค่าลดลงร้อยละ -11.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

โดย 5 ทำเล ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุดใน 2 จังหวัดภาคกลาง คือ อันดับ 1 ทำเลนิคมโรจนะ จำนวน 3,098 หน่วย มูลค่า 12,581 ล้านบาท อันดับ 2 ทำเลนิคมบางปะอิน จำนวน 2,152 หน่วย มูลค่า 5,228 ล้านบาท อันดับ 3 ทำเลวังน้อย จำนวน 992 หน่วย มูลค่า 2,390 ล้านบาท อันดับ 4 ทำเลเมืองสระบุรี จำนวน 820 หน่วย มูลค่า 2,781 ล้านบาท อันดับ 5 ทำเลหนองแค จำนวน 710 หน่วย มูลค่า 1,815 ล้านบาท โดยระดับราคาที่มีหน่วยเหลือขายมากที่สุดคือ 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 2,909 หน่วย มูลค่า 7,548 ล้านบาท

อุปสงค์โดยรวมภาคกลาง พบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ 1,403 หน่วย มูลค่า 4,248 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 1,227 หน่วย มูลค่า 3,855 ล้านบาท และอาคารชุดเพียง 176 หน่วย มูลค่า 393 ล้านบาท ซึ่งทำเลที่มีหน่วยขายได้สูงสุด 5 อันดับแรกคือ อันดับ 1 นิคมโรจนะ จำนวน 765 หน่วย มูลค่า 2,676 ล้านบาท อันดับ 2 นิคมบางปะอินจำนวน 357 หน่วย มูลค่า 834 ล้านบาท อันดับ 3 หนองแค จำนวน 116 หน่วย มูลค่า 261 ล้านบาท อันดับ 4 วังน้อย จำนวน 94 หน่วย มูลค่า 292 ล้านบาท และอันดับ 5 แก่งคอย จำนวน 40 หน่วย มูลค่า 89 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 7,458 หน่วย มูลค่า 24,001 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.3 และ ลดลงร้อยละ -4.9 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 7,083 หน่วย มูลค่า 23,201 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 375 หน่วย มูลค่า 800 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดจำนวน 534 หน่วย ลดลงร้อยละ -65.0 มูลค่า 1,410 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -81.2 ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 1,216 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 98.4 มูลค่า 3,803 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 104.4 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 6,242 หน่วยลดลงร้อยละ -13.1 มูลค่า 20,199 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 จะมีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาดจำนวน 801 หน่วย มูลค่า 2,115 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 2,229 หน่วย มูลค่า 7,008 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 5,496 หน่วย มูลค่า 17,843 ล้านบาท

ภาพรวมจังหวัดสระบุรี

สำหรับครึ่งแรกปี 2566 ในพื้นที่สำรวจจังหวัดสระบุรี มีที่อยู่อาศัยเสนอขายรวมทั้งสิ้น 2,109 หน่วย มูลค่า 5,887 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.1 และลดลงร้อยละ -3.4 โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 2,036 หน่วย มูลค่า 5,789 ล้านบาท โครงการอาคารชุด 73 หน่วย มูลค่า 99 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ไม่มีที่อยู่

อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาด ส่วนจำนวนหน่วยขายได้ใหม่มีจำนวน 187 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 มูลค่า 446 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.2 และจำนวนหน่วยเหลือขาย 1,922 หน่วยลดลงร้อยละ -6.9 มูลค่า 5,442 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (YoY) REIC คาดการณ์ ปี 2566 ไม่มีที่อยู่อาศัยเข้ามาในตลาด มีจำนวนหน่วยขายได้ใหม่ 351 หน่วย มูลค่า 837 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 1,758 หน่วย มูลค่า 4,967 ล้านบาท

“REIC ประเมินภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของ 2 จังหวัดภาคกลาง พระนครศรีอยุธยา สระบุรี โดยคาดการณ์ ปี 2566 จะมีจำนวนหน่วยเหลือขาย 7,254 หน่วย มูลค่า 22,810 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -18.3 เป็นการลดลงจากยอดขายได้ใหม่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบ โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดสระบุรียอดขายปรับเพิ่มขึ้นอย่างชัดเจน แต่ในส่วนของโครงการอาคารชุดยังคงมีพื้นที่เหลือขายมากพอสมควรโดยเฉพาะในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม”
