



14 พฤศจิกายน 2566

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3/2566 และทิศทางตลาดปี 2566 – 2567

### สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3/2566

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ แถลงตัวเลขสำคัญที่เป็นเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับตลาดที่อยู่อาศัยของไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า ด้านอุปสงค์ ในไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวนหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 94,946 หน่วย ลดลง -7.0% และ 267,655 ล้านบาท ลดลง -2.6% เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่มีจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 18,392 หน่วย ลดลง -9.1% และ 99,428 ล้านบาท ลดลง -12.2% ตามลำดับ

ขณะที่ด้านอุปทานในไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรสำหรับที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวน 17,087 หน่วย ลดลงถึง -48.7% เมื่อเทียบกับปีก่อน และเป็นการขยายตัวติดลบเป็นไตรมาสแรกในรอบ 7 ไตรมาส ซึ่งสามารถสะท้อนว่าผู้ประกอบการแนวราบเริ่มมีการปรับลดอุปทานในตลาดลง และพื้นที่ที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศคาดว่าจะลดต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ปี 2566 และจะมีจำนวนประมาณ 8.46 ล้าน ตร.ม. ซึ่งปรับตัวลดลง -16.5% ในไตรมาส 3 นี้เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในไตรมาส 3 นี้ มีจำนวน 20,369 หน่วย ลดลง -14.8% แต่มีมูลค่า 166,509 ล้านบาท เพิ่มขึ้น +13.8% แต่กลับพบว่าการขยายตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในพื้นที่ 3 จังหวัด EEC โดยจำนวนหน่วยและมูลค่ามีขยายตัว 90.7% และ 130.7%

สำหรับภาพรวมอุปสงค์ 9 เดือนแรกสะสมของปี 2566 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงมีจำนวน 270,650 หน่วย ลดลง -4.2% แต่มีมูลค่าจำนวน 766,791 ล้านบาท เพิ่ม 1.6% โดยพบว่า กลุ่มบ้านราคาไม่เกิน 3.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นกลุ่มผู้โอนกรรมสิทธิ์ใหญ่ที่สุดที่มีหน่วยการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงระหว่าง -5.9% ถึง -8.8% ขณะที่กลุ่มบ้านระดับราคาเกินกว่า 3.0 ล้านบาทขึ้นไปมีการขยายตัวสูง โดยที่อยู่อาศัยในระดับราคาเกินกว่า 7.5 ล้านบาทขึ้นไป เป็นกลุ่มราคาที่มีหน่วยและมูลค่าขยายตัวมาก นอกจากนี้ ผลเบื้องต้นจากการสำรวจภาคสนามยังได้พบว่า หน่วยและมูลค่าขายได้ใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ปรับตัวลดลง -24.7% และ -21.0% ตามลำดับ เช่นเดียวกับใน EEC ที่หน่วยและมูลค่าขายได้ใหม่ ปรับตัวลดลง -16.0% และ -11.7% ตามลำดับ

การชะลอตัวของอุปสงค์ได้กดดันให้อุปทานที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวลดลงโดยพบว่า ภาพรวมอุปทาน 9 เดือนแรกสะสมของปี 2566 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรลดลง -16.4% และพื้นที่ที่ได้รับใบอนุญาตปลูกสร้างใน 8 เดือนแรกลดลง -1.9% ซึ่งพบว่า อุปทานที่มีการปรับตัวลดลงนั้นเป็นประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ที่สอดคล้องกับทิศทางของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่มุ่งเน้นที่อยู่อาศัยในระดับราคาสูง เนื่องจากผู้ซื้อเป็นกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อที่ดี และสามารถได้รับการอนุมัติสินเชื่อได้ง่ายกว่าที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำถึงปานกลาง



ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และ รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความเห็นว่า “เครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 3 ปี 2566 ได้สะท้อนว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาพรวมทั่วประเทศ มีอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในตลาดปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อน เป็นการปรับตัวลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ซึ่งน่าจะเป็นผลมาจากความสามารถของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงจากปัจจัยลบต่าง ๆ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงราคาต่ำ ซึ่งได้ส่งผลให้มีการปรับตัวลงของปริมาณอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดในปี 2566 ที่ชัดเจน โดยจะมุ่งเน้นไปที่ตลาดที่อยู่อาศัยราคาปานกลางค่อนข้างสูง ถึง ราคาสูง เนื่องจากเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่มีความพร้อมในการขอสินเชื่อมากกว่า และส่งผลให้ปริมาณอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ลดลงในขณะที่มูลค่าไม่ได้ลดลงและกลับเพิ่มขึ้นอีกด้วย นอกจากนี้ยังมีข้อสังเกตว่าผู้ประกอบการเริ่มมองว่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปัจจุบันมีอุปทานคงค้างมาก และมีการแข่งขันกันสูง จึงมองการขยายตัวไปสู่พื้นที่ภูมิภาคมากขึ้น โดยเฉพาะจังหวัดใหญ่ และจังหวัดท่องเที่ยวที่มีเศรษฐกิจดี”

## ทิศทางตลาดปี 2566 – 2567

ภาพรวมทั้งปี 2566 คาดว่าจะมีการปรับตัวลดลงของทั้งอุปสงค์และอุปทานอยู่เมื่อเทียบกับปีก่อน เนื่องจากปี 2565 เป็นปีที่มีการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยขึ้นมาอย่างมาก จึงเป็นฐานที่สูงสำหรับปี 2566 นี้ จากการติดตามสถานการณ์ในช่วง 3 ไตรมาสมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งพบว่ามีสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ดีกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้ในช่วงต้นปี เนื่องจากผลจากยอดขายที่ดีในปีก่อนหน้า ได้ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ปีนี้ คาดการณ์ได้ว่า ในปี 2566 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 377,832 หน่วย ปรับลดจากปีก่อน -3.8% และมีมูลค่า 1.07 ล้านล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้น 0.1% เมื่อเทียบกับปีก่อน

ดร.วิชัย กล่าวสรุปทิศทางในปี 2567 ว่า “หากตลาดสามารถรักษาโมเมนตัมเช่นนี้ได้ ก็จะสามารถช่วยให้หน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ปี 2567 มีโอกาสขยายตัวได้ 4.0% และ 4.6% โดยคาดว่าปี 2567 จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ได้ถึง 392,936 หน่วย มูลค่า 1.114 ล้านล้านบาท โดยสัดส่วนของบ้านแนวราบยังมีสัดส่วนประมาณ 70% และอาคารชุด 30% และด้านอุปทานจะเริ่มกลับมาขยายตัวประมาณ 2% - 4% อีกครั้ง เพื่อรองรับการขยายตัวของอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ต้องให้ความสำคัญต่ออุปทานเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยที่ยังเหลือขายในตลาดที่มีการสะสมมากเพิ่มขึ้น เนื่องจากการเพิ่มขึ้นมากและเร็วของอุปทานในช่วงก่อนหน้า แต่ยอดขายในปี 2566 ไม่ดีนักทำให้เกิดการดูดซับอุปทานเป็นไปอย่างช้า”

## สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ

จากการติดตามสถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติในไตรมาส 3 ปี 2566 พบว่า มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ 3,365 หน่วย มูลค่า 17,048 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 11.6% และ 21.1% ของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมด ตามลำดับ โดยมีการขยายในเชิงจำนวนหน่วย เพิ่มขึ้น 0.4% แต่ในเชิงมูลค่าลดลง -2.0%



ในภาพรวมของ 9 เดือนแรกของปี 2566 มีจำนวนหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ 10,703 หน่วย มูลค่า 52,259 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 13.6% และ 23.3% ของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งหมดตามลำดับ โดยมีการขยายในเชิงจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มขึ้น 37.6% และ 31.6% ตามลำดับ

ใน 9 เดือนแรกของปี 2566 พบว่า ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ 5 ลำดับแรก

- อันดับ 1 คือ สัญชาติจีนยังคงซื้อห้องชุดมากที่สุดเป็น จำนวน 4,991 หน่วย มูลค่า 24,740 ล้านบาท โดยมีการซื้อขนาดพื้นที่เฉลี่ย 39.2 ตร.ม/หน่วย และมีราคาเฉลี่ย 5.0 ล้านบาท/หน่วย
- อันดับ 2 คือ รัสเซีย จำนวน 962 หน่วย มูลค่า 3,436 ล้านบาท โดยมีการซื้อขนาดพื้นที่เฉลี่ย 42.6 ตร.ม/หน่วย และมีราคาเฉลี่ย 3.6 ล้านบาท/หน่วย
- อันดับ 3 คือ สหรัฐอเมริกา จำนวน 422 หน่วย มูลค่า 2,102 ล้านบาท โดยมีการซื้อขนาดพื้นที่เฉลี่ย 55.5 ตร.ม/หน่วย และมีราคาเฉลี่ย 5.0 ล้านบาท/หน่วย
- อันดับ 4 คือ ไต้หวัน จำนวน 378 หน่วย มูลค่า 1,841 ล้านบาท โดยมีการซื้อขนาดพื้นที่เฉลี่ย 40.1 ตร.ม/หน่วย และมีราคาเฉลี่ย 4.9 ล้านบาท/หน่วย และ
- อันดับ 5 คือ สหราชอาณาจักร จำนวน 372 หน่วย มูลค่า 1,813 ล้านบาท โดยมีการซื้อขนาดพื้นที่เฉลี่ย 56.7 ตร.ม/หน่วย และมีราคาเฉลี่ย 4.9 ล้านบาท/หน่วย

นอกจากนี้ พบว่า ผู้รับโอนฯ สัญชาติพม่ารับโอนฯห้องชุดมีจำนวนหน่วยเป็นอันดับ 7 จำนวน 347 หน่วย แต่มีมูลค่าสูงเป็นอันดับ 3 มูลค่า 2,250 ล้านบาท โดยมีการซื้อขนาดพื้นที่เฉลี่ย 51.4 ตร.ม/หน่วย และมีราคาเฉลี่ย 6.5 ล้านบาท/หน่วย

ทั้งนี้ จังหวัดที่มีการซื้อห้องชุดของคนต่างชาติมากที่สุดคือ กรุงเทพมหานครและปริมณฑล ชลบุรี เชียงใหม่ ภูเก็ต ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) และระยอง

ดร.วิชัย ได้กล่าวสรุปว่า “คนต่างชาติยังให้ความสนใจต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ห้องชุดยังคงเป็นที่ต้องการของคนต่างชาติ ดังจะเห็นได้ว่า จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ใน 3 ไตรมาสที่ผ่านมาสูงกว่าช่วงก่อนเกิด COVID-19 แล้ว และมีสัดส่วนของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเพิ่มเป็น 11.6% และ 21.1% ของทั้งหมด ขณะที่ในช่วงก่อนหน้า มีสัดส่วนของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เกิน 10% และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ไม่เกิน 15% ของทั้งหมดเท่านั้น ดังนั้น หากการท่องเที่ยวฟื้นกลับมาเต็มที่ เชื่อว่าตลาดอาคารชุดจะได้รับความสนใจของคนต่างชาติมากยิ่งขึ้น”