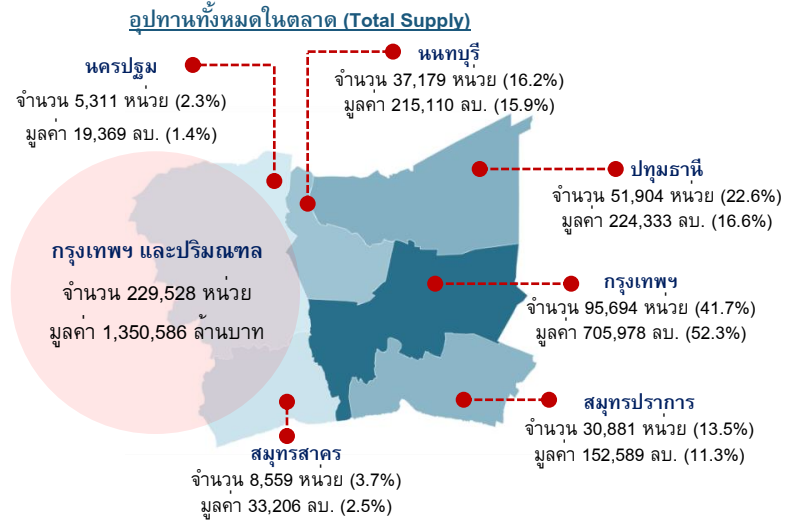




สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567

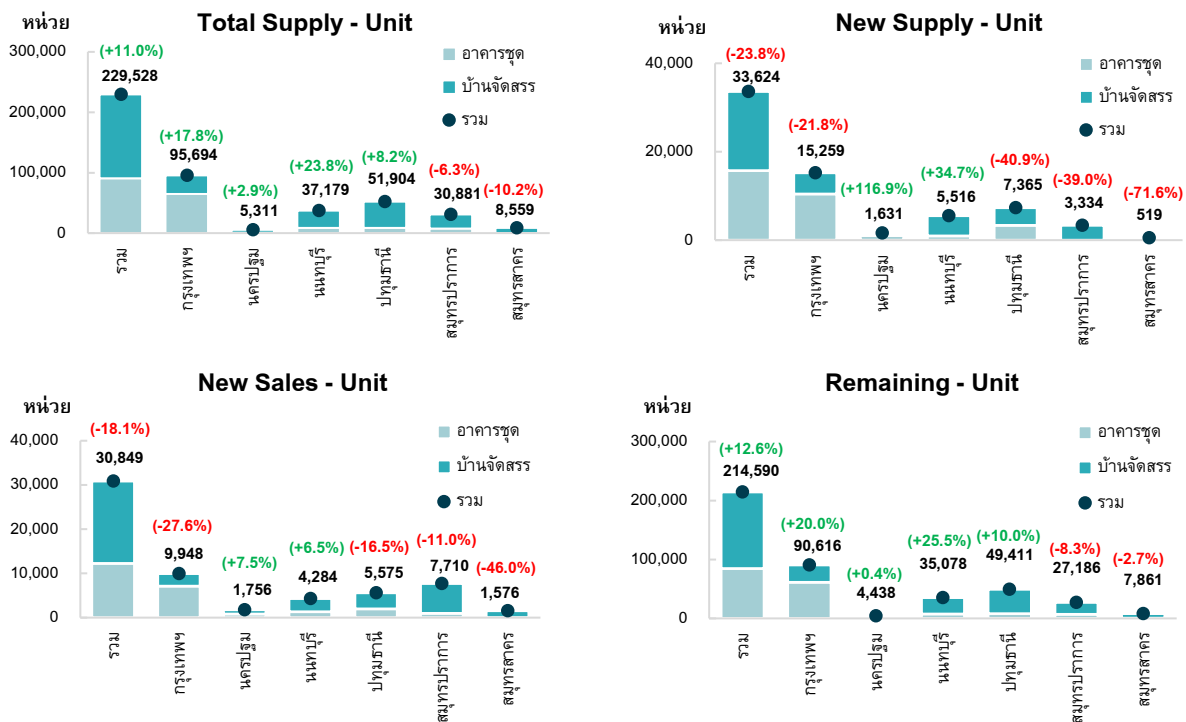
• สถานการณ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในตลาด

จากผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 6 จังหวัด ประกอบด้วย กรุงเทพฯ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) พบว่า ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมด (Total Supply) 229,528 หน่วย เพิ่มขึ้น 11.0%YoY และมีมูลค่ารวม 1.35 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 30.3%YoY ส่วนใหญ่กระจุกตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ คิดเป็นสัดส่วน 41.7% และ 52.3% ตามลำดับ หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า 60.5% เป็นที่อยู่อาศัยในกลุ่มบ้านจัดสรร จำนวน 138,943 หน่วย มูลค่า 946,967 ล้านบาท (เป็นทาวน์เฮาส์ 49.0% ตามด้วยบ้านเดี่ยว 32.0% บ้านแฝด 17.6% และอาคารพาณิชย์ 1.4% ตามลำดับ) ส่วนที่เหลืออีก 39.5% เป็นอาคารชุด จำนวน 90,585 หน่วย มูลค่า 403,619 ล้านบาท โดยจังหวัดนนทบุรีมีอุปทานเพิ่มขึ้นมากที่สุดทั้งจำนวนและมูลค่าที่ 23.8%YoY และ 47.3%YoY ตามลำดับ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มจากโครงการในกลุ่มบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด โดยเฉพาะในพื้นที่เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด



หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ สัดส่วนของจำนวนและมูลค่าที่อยู่อาศัย

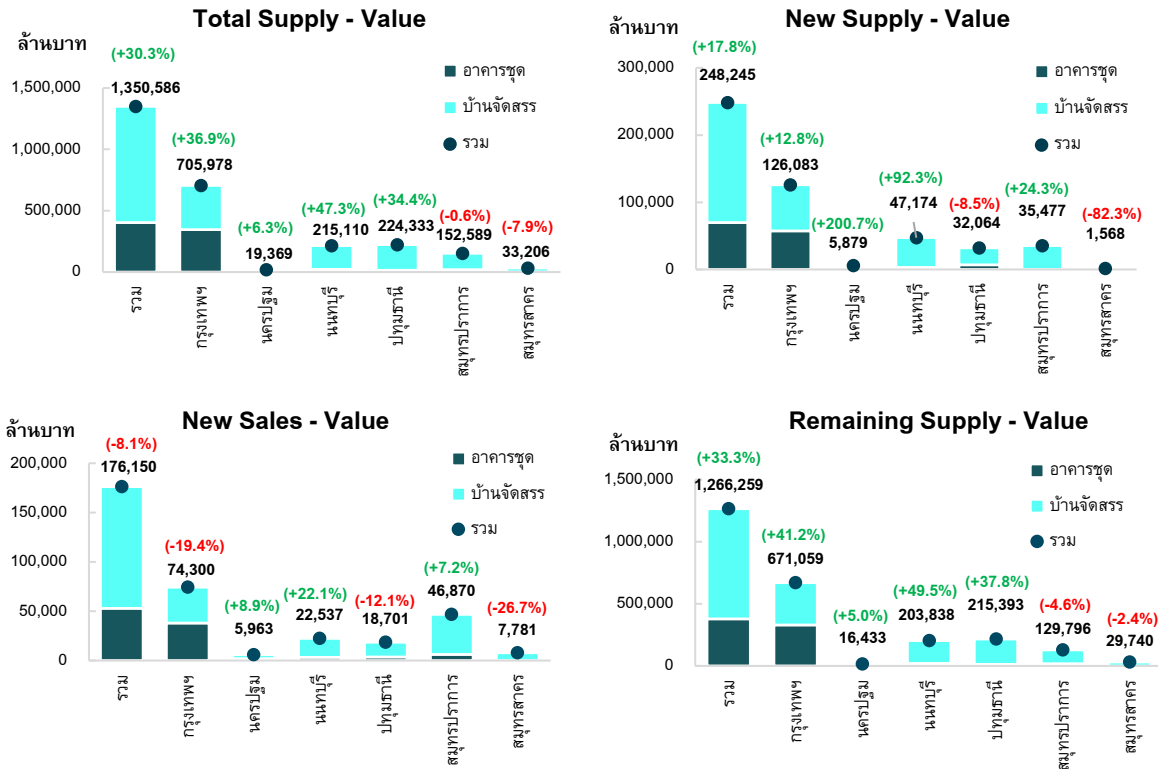
รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567 : จำนวนหน่วย



ที่มา : REIC หมายเหตุ: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรก ปี 2566



รูปที่ 2 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567 : มูลค่า



ที่มา : REIC หมายถึง: ตัวเลขใน () คือ ร้อยละการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรก ปี 2566

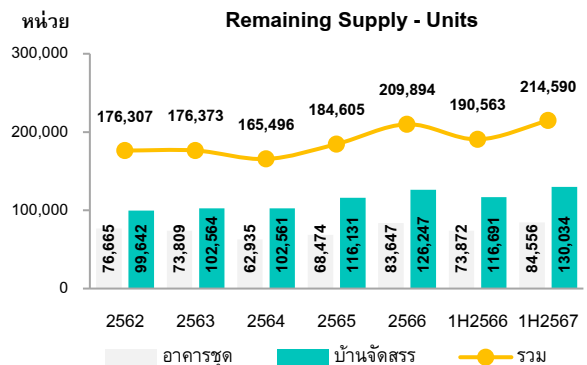
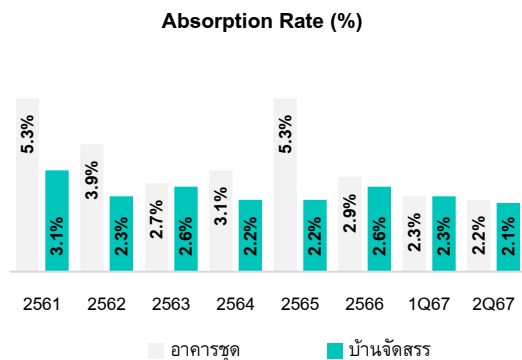
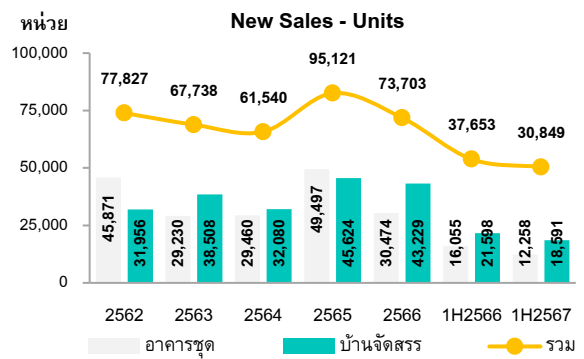
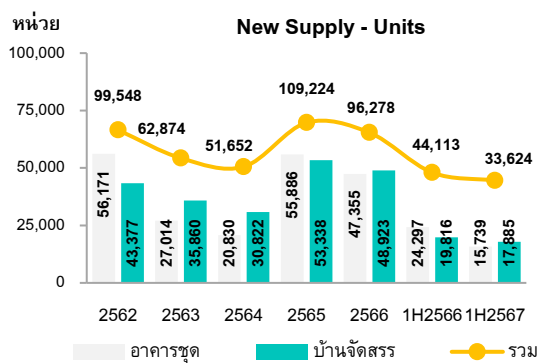
สำหรับอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 มีทั้งสิ้น 33,624 หน่วย ลดลง 23.8%YoY ขณะที่มูลค่าโครงการปรับเพิ่มขึ้น 17.8%YoY อยู่ที่ 248,245 ล้านบาท โดยที่อยู่อาศัยในกลุ่มอาคารชุดมีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 15,739 หน่วย ลดลง 35.2%YoY มูลค่า 69,993 ล้านบาท ลดลง 9.1%YoY เช่นเดียวกับโครงการในกลุ่มบ้านจัดสรรที่มีอุปทานเปิดขายใหม่ จำนวน 17,885 หน่วย ลดลง 9.7%YoY แต่มูลค่าโครงการปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 178,252 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นถึง 33.3%YoY สาเหตุจากผู้ประกอบการลดการพัฒนาโครงการที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท แล้วหันไปพัฒนาโครงการที่มีราคาสูงกว่าทดแทน ซึ่งเป็นผลมาจากอุปทานเหลือขายที่ยังมีอยู่มาก และยอดปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงินให้กับผู้ซื้อในกลุ่มดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นสำคัญ นอกจากนี้ หากพิจารณาการเติบโตของอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่พบว่าจังหวัดนนทบุรีและนครปฐมมีอุปทานเปิดขายใหม่เติบโตสูง โดยอุปทานเปิดขายใหม่ในจังหวัดนนทบุรีมีจำนวน 5,516 หน่วย เพิ่มขึ้น 34.7%YoY มูลค่า 47,174 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 92.3%YoY โดยเป็นการเพิ่มในโครงการกลุ่มบ้านจัดสรรเป็นสำคัญ ขณะที่จังหวัดนครปฐมมีจำนวน 1,631 หน่วย เพิ่มขึ้น 116.9%YoY มูลค่า 5,879 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 200.7% โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งโครงการประเภทอาคารชุดและบ้านจัดสรร

ยอดขายได้ใหม่ (New Sales) ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 พบว่า ที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยที่ขายได้ 30,849 หน่วย ลดลง 18.1%YoY มูลค่า 176,150 ล้านบาท ลดลง 8.1%YoY แบ่งเป็นโครงการอาคารชุด 12,258 หน่วย ลดลง 23.6%YoY มูลค่า 53,007 ล้านบาท ลดลง 15.0%YoY และโครงการบ้านจัดสรร 18,591 หน่วย ลดลง 13.9%YoY มูลค่า 123,145 ล้านบาท ลดลง 4.8%YoY สำหรับราคาที่อยู่อาศัยที่ขายได้ยังคงอยู่ในระดับราคาตั้งแต่ 2-3 ล้านบาทและ 3-5 ล้านบาทเป็นหลัก และหากพิจารณาทำเลที่มียอดขายสูงสุด 3 อันดับ ได้แก่ 1) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง 2) เมืองสมุทรปราการฯ และ 3) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ตามลำดับ



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) เปิดเผยว่า ในปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มปรับลดลงจากปีก่อน โดยคาดการณ์ว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 85,195 หน่วย ลดลง 11.4%YoY มูลค่ารวม 528,396 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 42,109 หน่วย มูลค่า 357,108 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 43,086 หน่วย มูลค่า 171,288 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 77,746 หน่วย เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากฐานต่ำในปีก่อน 3.8%YoY มูลค่า 390,909 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 43,046 หน่วย มูลค่า 264,284 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 34,701 หน่วย มูลค่า 126,625 ล้านบาท ขณะที่อัตราดูดซับปรับลดลงมาอยู่ที่ 2.2% สาเหตุจากอุปทานคงค้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในขณะที่ยอดขายได้ใหม่ที่ปรับลดลงเป็นสำคัญ โดยเฉพาะอัตราการดูดซับของโครงการอาคารชุดที่อาจปรับลดลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร

รูปที่ 3 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2562 - 1H2567



ที่มา : REIC

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง



LH BANK BUSINESS RESEARCH



ดร. อนุปอล ศรีธัญพงศ์
ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานวิจัยธุรกิจ



ณัฐชาติ วิรุฬห์ศิว
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ธรัตน์ ศรีทองเดิม
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



เชี่ยวชาญ ศรีชัยยา
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



วิลันดา ดิสระเตติวัฒน์
นักเศรษฐศาสตร์อาวุโส



วิชรพันธ์ นิยม
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)



ณวัชร หันสุเวช
นักวิเคราะห์อาวุโส (Thematic)



ศรีอำไพ อิงคกิตติ
นักวิเคราะห์อาวุโส (Industry)

วิจัยธุรกิจ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ฉบับ

เข้าใจ

ตอบโจทย์



Scan Here
For More Articles

<https://www.lhbank.co.th/economic-analysis/>

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง