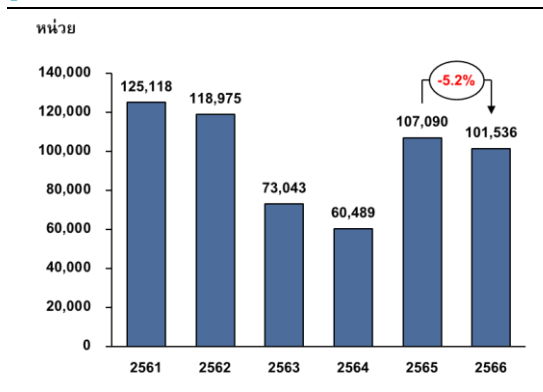


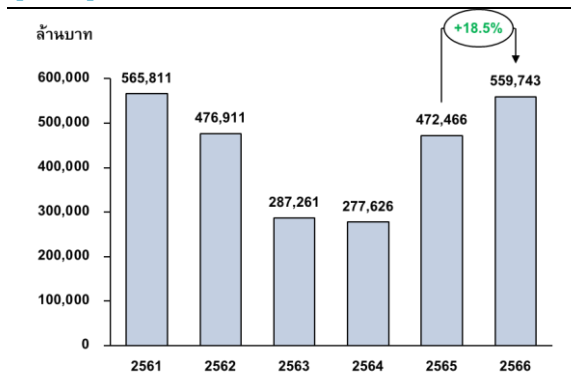
สถานการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2566

- จากผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) ของศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) พบว่า ในปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังมีทิศทางเติบโตจากปีก่อน สะท้อนจากมูลค่าการเปิดตัวโครงการใหม่อยู่ที่ 559,743 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 18.5%YoY ซึ่งกลับไปอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่สูงสุดในช่วงก่อนเกิดโควิด-19 ในปี 2561 อย่างไรก็ดี แม้ว่าจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่จะลดลง 5.2%YoY แต่เป็นการลดลงอย่างไม่มีนัยสำคัญ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการหันไปพัฒนาโครงการในระดับกลาง-บนมากขึ้น สะท้อนจากราคาเฉลี่ยต่อหน่วยปรับสูงขึ้น 24.9%YoY จาก 4.412 ล้านบาทต่อหน่วยในปี 2565 มาอยู่ที่ 5.513 ล้านบาทต่อหน่วยในปี 2566

รูปที่ 1 จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่



รูปที่ 2 มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่



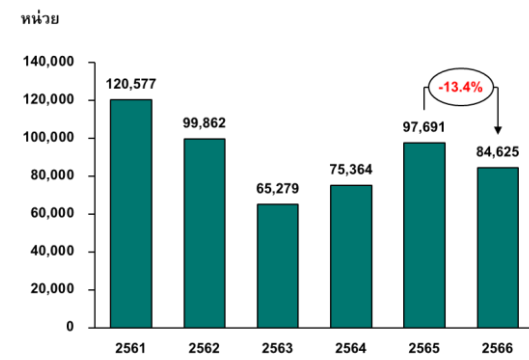
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- นอกจากนี้ หากพิจารณาโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ในปี 2566 บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีอัตราการเติบโตสูงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยบ้านเดี่ยวมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 19,698 หน่วย เพิ่มขึ้น 19.0%YoY และมีมูลค่าโครงการ 267,917 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.6%YoY และบ้านแฝดมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 11,231 หน่วย เพิ่มขึ้น 37.1%YoY และมีมูลค่าโครงการ 60,794 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.1%YoY ขณะที่ทาวน์เฮาส์หดตัวทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 21,171 หน่วย ลดลง 24.1%YoY และมีมูลค่าโครงการ 61,965 ล้านบาท ลดลง 28.3%YoY ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ปรับลดลงเช่นกัน 8.8%YoY แต่มูลค่าโครงการปรับเพิ่มขึ้น 17.2%YoY สาเหตุจากผู้พัฒนาโครงการหันไปพัฒนาโครงการระดับกลาง-บนมากขึ้น เนื่องจากคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทมีความเสี่ยงสูงที่สถาบันการเงินจะปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อ
- สำหรับจำนวนหน่วยที่ขายได้ในปี 2566 อยู่ที่ 84,625 หน่วย ลดลง 13.4%YoY โดยลดลงจากทุกประเภทที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านเดี่ยวมียอดขายได้รวม 10,844 หน่วย ลดลง 26.2%YoY บ้านแฝดมียอดขายได้รวม 19,209 หน่วย ลดลง 21.6%YoY ทาวน์เฮาส์มียอดขายได้รวม 19,209 หน่วย ลดลง 21.6%YoY และคอนโดมิเนียมมียอดขายได้รวม 49,250 หน่วย ลดลง 3.6%YoY สาเหตุจากแรงกดดันของภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง ส่งผลให้กำลังซื้อของผู้บริโภคปรับลดลง ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับสูงขึ้นส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ โดยเฉพาะกลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อยเป็นสำคัญ

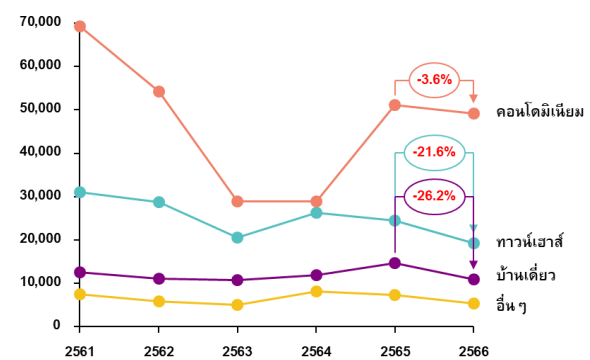
Disclaimer:

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

รูปที่ 3 จำนวนหน่วยที่ขายได้



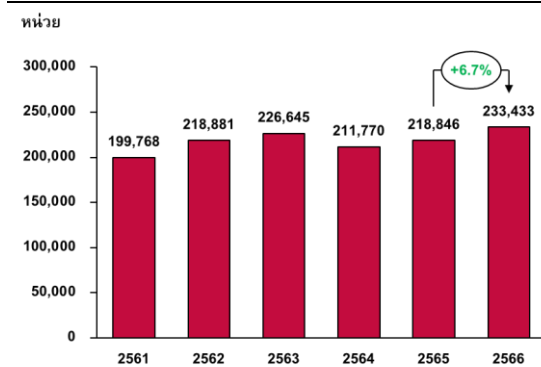
รูปที่ 4 จำนวนหน่วยขายได้ จำแนกตามประเภท



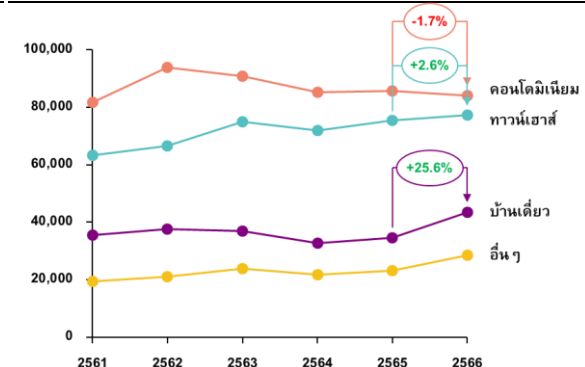
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

- หากพิจารณาจำนวนหน่วยเหลือขาย หรืออุปทานคงเหลือ พบว่า **ปรับเพิ่มขึ้น 6.7%** มาอยู่ที่ **233,433** หน่วย สะท้อนถึงการขายค่อนข้างช้า ทำให้มีจำนวนหน่วยเหลือขายคงค้างอยู่เป็นจำนวนมาก ในอีกด้านหนึ่งยังสะท้อนว่าตลาดที่อยู่อาศัยอาจจะกำลังเติบโตช้า ยอดการโอนลดลง และผู้ซื้อบ้านมีกำลังซื้อน้อยลงโดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย นอกจากนี้ หากพิจารณาทำเลที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายมากที่สุด 5 อันดับแรก ซึ่ง 4 อันดับแรกเป็นโครงการประเภททาวน์เฮาส์ ระดับราคา 2.001-3.000 ล้านบาท ในโซนบางนา-ตราด กม.10-30 โซนรังสิตคลอง 1-7 โซนประชาอุทิศ และโซนบางบัวทอง ตามลำดับ ส่วนอันดับที่ 5 เป็นโครงการประเภทคอนโดมิเนียม ระดับราคา 1.001-2.000 ล้านบาท ในโซนถนนวงแหวนรอบนอก-เพชรเกษม

รูปที่ 5 จำนวนหน่วยเหลือขาย



รูปที่ 6 จำนวนหน่วยเหลือขาย จำแนกตามประเภท



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ทิศทางตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567

- สำหรับทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดการณ์ว่า จะ**ปรับดีขึ้น** โดยคาดว่าจะมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ทั้งหมด 107,246 หน่วย เพิ่มขึ้น 6.0%YoY มูลค่าโครงการเปิดใหม่ 604,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.6%YoY โดยจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และคอนโดมิเนียม จะมีอัตราการเติบโตเท่าๆ กันที่ 5.0%YoY ขณะที่ทาวน์เฮาส์จะมีอัตราการเติบโตที่ 10.0%YoY ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากภาวะเศรษฐกิจที่คาดว่าจะขยายตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จากภาคการส่งออกที่คาดว่าจะกลับมาฟื้นตัว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางทรงตัว และอาจมี

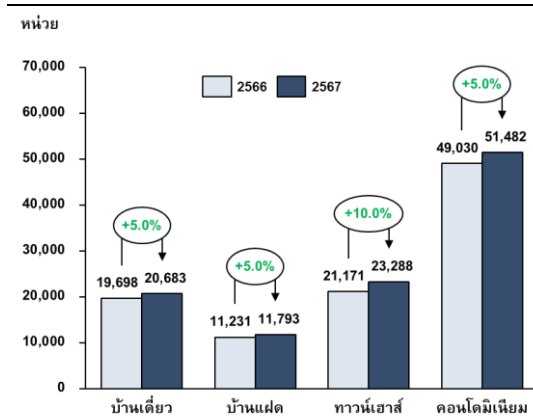
Disclaimer:

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

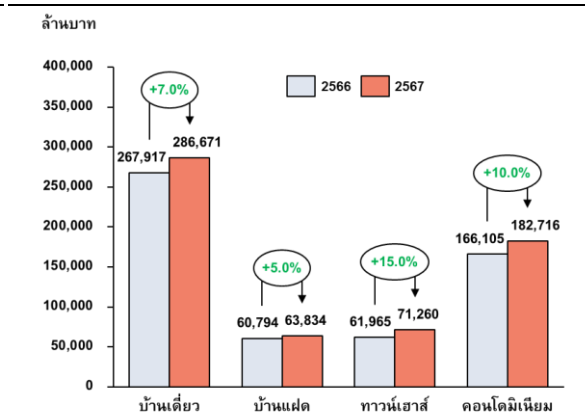
การปรับลดลง รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ความผันผวนของเศรษฐกิจโลกจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงยืดเยื้อ รวมถึงความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน นับเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดันการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในระยะข้างหน้า

- นอกจากนี้ ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย มีความเห็นว่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีสัดส่วนเพียงประมาณ 5.7% ของ GDP ซึ่งไม่ได้มีขนาดใหญ่มาก เมื่อเทียบกับภาคบริการและภาคอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ ดังนั้น การส่งเสริมให้ประชาชนมีบ้านเป็นของตนเองควรเป็นนโยบายที่ต้องดำเนินการ แต่การส่งเสริมให้มีการซื้อมากเกินไป หรือการกระตุ้นให้เกิดการเก็งกำไรอาจทำให้ตลาดเติบโตเกินความเป็นจริง และอาจทำให้เกิดเป็นฟองสบู่ในภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างเช่นที่กำลังเกิดขึ้นในประเทศจีน ทั้งนี้ ยังได้มีข้อเสนอแนะต่อภาครัฐเกี่ยวกับมาตรการที่ควรดำเนินการ ได้แก่ 1) การบังคับใช้ พรบ. ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอย่างจริงจัง เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคว่าเงินดาวน์จะไม่ถูกนำไปใช้ผิดประเภทและไม่สูญไปเมื่อโครงการไม่สามารถพัฒนาจนส่งมอบได้ เมื่อผู้บริโภคได้รับการคุ้มครอง ก็ย่อมจะมาซื้อบ้านมากขึ้นด้วยความมั่นใจ ตลาดก็จะดีขึ้นตามลำดับ และ 2) กระตุ้นให้สถาบันการเงินลดดอกเบี้ยเงินกู้ เพราะหากลดดอกเบี้ยเงินกู้ได้เพียง 1% จะส่งผลให้เงินผ่อนชำระลดลงถึงประมาณ 8% เป็นการช่วยเร่งการตัดสินใจซื้อ และช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในอีกทางหนึ่ง

รูปที่ 7 แนวโน้มจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ ปี 2567



รูปที่ 8 แนวโน้มมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ ปี 2567



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA)

ผู้จัดทำบทวิเคราะห์

นายเชียวชาญ ศรีชัยยา (cheawchans@lhbank.co.th)

วิจัยธุรกิจธนาคารแลนด์แอนด์เฮ้าส์

ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

Disclaimer:

ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง