KASIKORNTHAI ECON ANALYSIS

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย
开泰研究中心 KASIKORN RESEARCH CENTER

ปี 2567 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดหดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 2

CURRENT ISSUE Vol.30 No.3481 4 เมษายน 2567

- **จากความต้องการและความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังไม่กลับมา รวมถึงจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมที่สูงสุดในรอบ 29 ปี ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ปี 2567 การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลจะยังหดตัวเป็นปีที่ 2 ติดต่อกันอีกกว่า 19%**
- **ในช่วงที่เหลือของปี 2567 คงจะต้องติดตามจังหวะเวลาและรายละเอียดการออกมาตรการของภาครัฐ อย่างมาตรการทางการเงินและภาษีสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยที่จะเข้ามาช่วยประคองสถานการณ์ตลาด**

วาริธร ศิริสัตยะวงศ์
ผู้บริหารงานวิจัย
varithorn.s@kasikornresearch.com

อนันตพร ลาภสักการ
เจ้าหน้าที่วิจัยอาวุโส
anantaporn.l@kasikornresearch.com

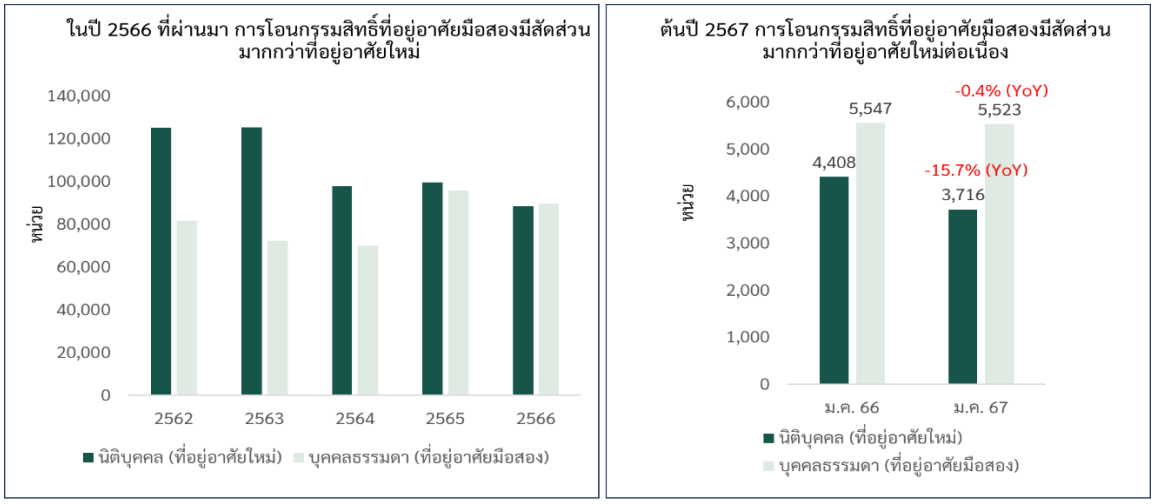
แม้ยอดที่อยู่อาศัยรอโอนฯ (Backlog) ของผู้ประกอบการบางรายจะลดลง แต่การเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลยังปรับลดลงต่อเนื่อง โดย 2 เดือนแรกของปี 2567 ลดลงกว่า 48.7% (YoY) ด้วย 2 ปัจจัยสำคัญ

1. **ประเด็นความต้องการและความสามารถของผู้ซื้อที่ยังเปราะบาง** สะท้อนจาก

- **การจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ยังไม่ดีขึ้น โดยผู้บริโภคยังชะลอการซื้อ** จากข้อมูลของ Agency for Real Estate Affairs (AREA) ระบุว่า ช่วง 2 เดือนแรกปี 2567 ยอดจองซื้อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ (Presales) ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลหดตัว 48.1% (YoY) หรือมีจำนวนเพียง 6,769 หน่วย

- **ภาพรวมยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยหดตัวต่อเนื่อง แต่ที่อยู่อาศัยมือสองได้รับการตอบรับดีกว่าที่อยู่อาศัยใหม่** จากข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ในเดือนม.ค.67 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล หดตัว 7.2% (YoY) ซึ่งเป็นการลดลงเป็นเดือนที่ 12 ติดต่อกัน หรือมีจำนวนประมาณ 9,239 หน่วย (รูปที่ 1)

รูปที่ 1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ยังหดตัว

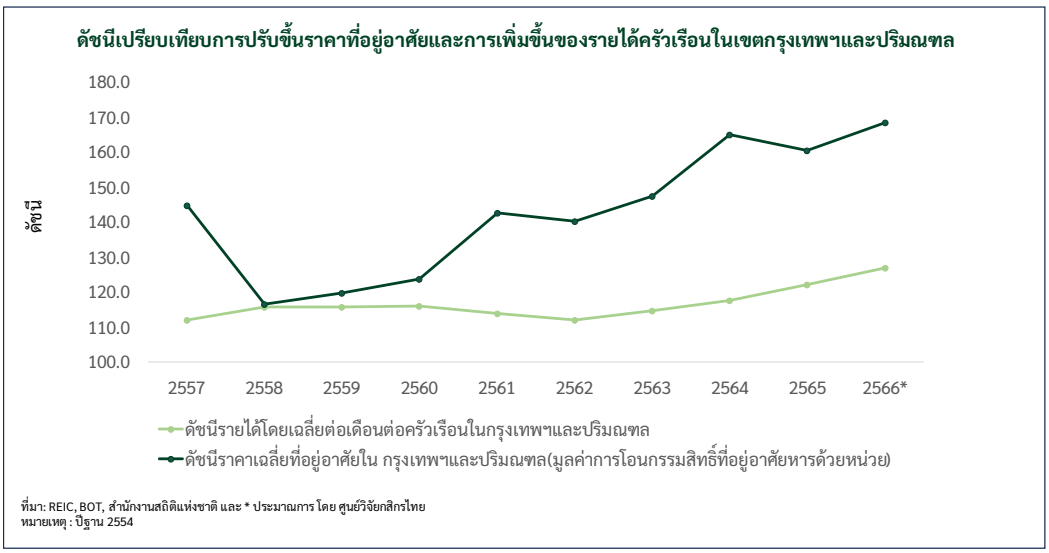


ที่มา: REIC

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคล (ที่อยู่อาศัยใหม่) หดตัวสูงถึง 15.7% (YoY) หรือมีจำนวนเพียง 3,716 หน่วยใน ม.ค.67 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากบุคคลธรรมดา (ที่อยู่อาศัยมือสอง) หดตัวเพียง 0.4% ด้วยจำนวนหน่วยการโอนฯที่ 5,523 หน่วย ซึ่งเป็นผลจากราคาที่อยู่อาศัยมือสองที่ถูกกว่า เมื่อเปรียบเทียบทำเลและขนาดพื้นที่ใช้สอย และที่ผ่านมา ที่อยู่อาศัยมือสองมีการประกาศขายในตลาดเป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีทางเลือกมากขึ้น

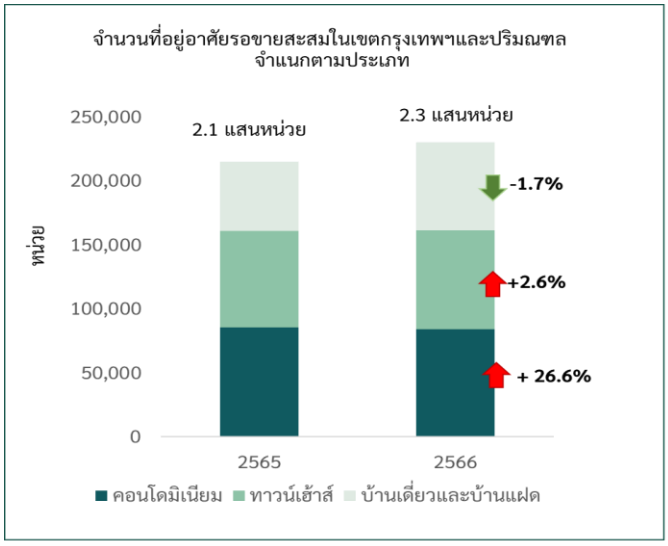
- **ราคาต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยเปิดใหม่มีแนวโน้มสูงขึ้น ทำให้กลุ่มผู้ซื้อที่มีศักยภาพจะมีน้อยลงเมื่อเทียบกับรายได้ที่ไม่ได้เร่งตัวขึ้นตาม** โดยราคาที่อยู่อาศัยที่มีการซื้อขายในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2566 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3.6 ล้านบาท ปรับตัวขึ้นกว่า 24% จากค่าเฉลี่ยในช่วงปี 2556-2565 (ที่ประมาณ 2.9 ล้านบาท) ซึ่งเป็นอัตราการเพิ่มที่มากกว่าเมื่อเทียบกับอัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือนในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (รูปที่ 2) อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการมีการกระตุ้นตลาดด้วยการนำเสนอราคาพิเศษพร้อมจัดโปรโมชั่นของสมนาคุณเพื่อระบายสินค้าในพอร์ต

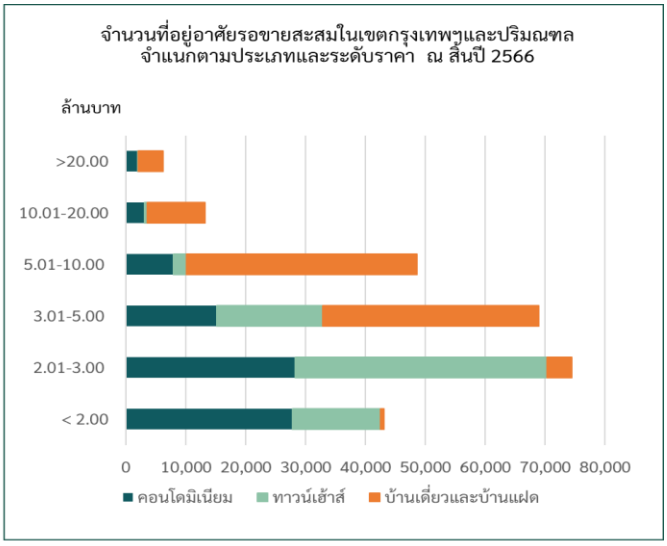
รูปที่ 2 ราคาที่อยู่อาศัยเร่งตัวมากกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ครัวเรือน



2. **ประเด็นการเพิ่มขึ้นของจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสม ส่วนหนึ่งมาจากยอดขายโครงการใหม่มีจำนวนไม่สูงดังที่เคยผ่านมา** ซึ่งทำให้มีการแข่งขันสูงในบางพื้นที่ จากข้อมูลของ AREA ณ สิ้นปี 2566 ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลมีที่อยู่อาศัยรอขายสะสมกว่า 2.3 แสนหน่วย (รูปที่ 2) (สูงสุดในรอบ 29 ปี และคาดว่าจะใช้เวลาในการระบายมากกว่า 3 ปี) โดยกว่า 36% เป็นคอนโดมิเนียม และกลุ่มที่ต้องระวังคือระดับราคา 1-3 ล้านบาทที่มีหน่วยรอขายสะสมสูง สำหรับทาวน์เฮ้าส์ มีสัดส่วน 34% โดยกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีจำนวนรอขายมากกว่าครึ่ง

รูปที่ 3 แนวโน้มที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลยังสูง





ที่มา: AREA

ขณะที่ กลุ่มบ้านเดี่ยวและแฝดมีจำนวนรอขายเร่งตัวขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดโครงการจำนวนมาก โดยบ้านเดี่ยวที่ต้องระวังจะเป็นระดับราคา 5-10 ล้านบาท รวมทั้งราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ที่จำนวนกลุ่มลูกค้ามีขนาดเล็ก และผู้ประกอบการเข้ามาทำตลาดมาก ถึงแม้ว่าสัดส่วนรอขายจะยังน้อยหากเทียบกับกลุ่มอื่น

จากสถานการณ์ดังกล่าวและแผนการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการหลายรายที่ลดลงในปีนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการน่าจะติดตามทิศทางเศรษฐกิจและมาตรการภาครัฐ **ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จึงมองว่า การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2567 น่าจะหดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน**

เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2567

	ปี 2565	ปี 2566	ประมาณการ ปี 2567
จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	1.07 แสนหน่วย 77.0%	1.02 แสนหน่วย -5.2%	0.82 แสนหน่วย -19.2%
จำนวนการจองซื้อที่อยู่อาศัย อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	9.77 หมื่นหน่วย 29.6%	8.46 หมื่นหน่วย -13.4%	7.80 หมื่นหน่วย -7.8%
จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสม อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	2.19 แสนหน่วย 3.3%	2.33 แสนหน่วย 6.7%	2.37 แสนหน่วย 1.5%
หน่วยโอนกรรมสิทธิที่อยู่อาศัย อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	1.95 แสนหน่วย 16.4%	1.78 แสนหน่วย -8.8%	1.70 แสนหน่วย -4.4%

ที่มา: REIC, AREA และประมาณการ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ทั้งนี้ ในช่วงที่เหลือของปี 2567 คงจะต้องติดตามจังหวะเวลาและรายละเอียดการออกมาตรการของภาครัฐ อย่างมาตรการทางการเงินและภาษีสำหรับตลาดที่อยู่อาศัยที่จะเข้ามาช่วยประคองสถานการณ์ตลาด

Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละขณะเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)