

สถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ครั้งแรก ปี 2566 และแนวโน้ม

AGENDA

❖ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ H1/2566 และแนวโน้มครึ่งหลัง ปี 2566

- ภาพรวมสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ H1/2566
- แนวโน้มสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2566 และเทรนด์ที่อยู่อาศัยยุคใหม่
- สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์รายภูมิภาค H1/2566

❖ สถานการณ์สินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ H1/2566

- ผลการดำเนินงานสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์
- ผลการดำเนินงานสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารออมสิน

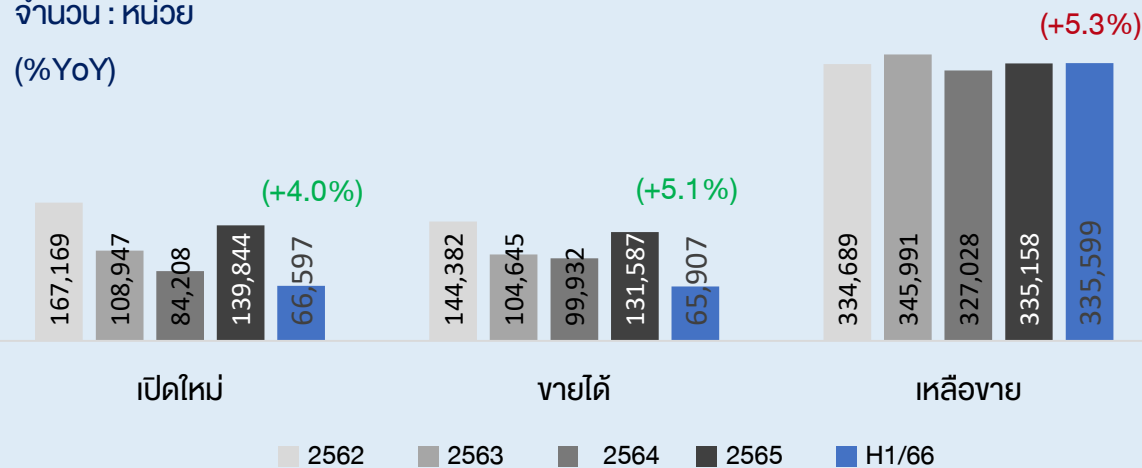
❖ สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย H1/2566 และแนวโน้ม ปี 2566-2567

- สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย
- แนวโน้มตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- ผลการดำเนินงานสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารออมสิน

ภาพรวมสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ของไทย H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือนขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)

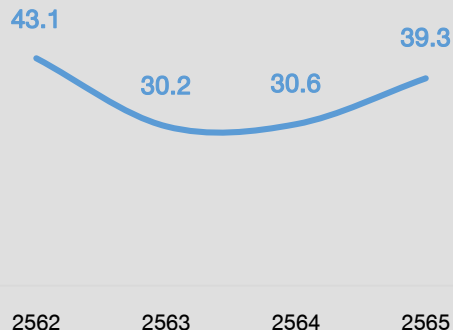


อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่ +14.5% -5.2%

ขายได้ - +10.6%

เหลือนขาย +11.0% -1.1%



“ อสังหาฯ พื้นที่ได้จากจังหวัดหลักในภูมิภาค ”

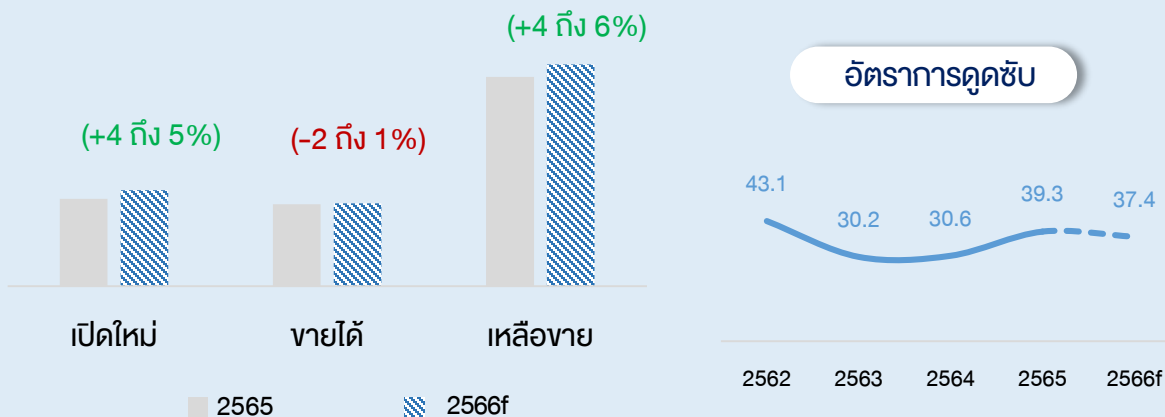
สถานการณ์ที่อยู่อาศัยครึ่งแรก ปี 2566 ขายตัวได้เล็กน้อย โดยการเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น 4.0% ขายตัวจากโครงการแนวราบเป็นสำคัญ และกำลังซื้ออสังหาฯเพิ่มขึ้น 5.1% ซึ่งยังคงฟื้นตัวน้อยกว่าที่คาดการณ์ไว้ เนื่องจากได้รับแรงกดดันจากภาวะอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น และการผ่อนปรนมาตรการ LTV ที่สิ้นสุดในปี 2565 ส่งผลให้การฟื้นตัวของกำลังซื้อไม่เป็นไปตามที่คาดไว้ โดยที่อยู่อาศัยขายได้ส่วนใหญ่มาจากจังหวัดหลักในภูมิภาค และปริมณฑล ขณะที่กรุงเทพฯ ที่อยู่อาศัยขายได้ยังหดตัว ส่งผลให้ภาพรวมยังโตได้ไม่ดีนัก อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยสนับสนุนที่ช่วยให้ภาคอสังหาฯ ขายตัว อาทิ

- มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ของภาครัฐ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการจดจำนอง ยังคงมีผลถึงสิ้นปี 2566 นี้
- มาตรการ LTR Visa ที่จะดึงดูดชาวต่างชาติที่มีศักยภาพให้มาซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบในไทยมากขึ้น
- การเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้อุตสาหกรรมภาคบริการเริ่มฟื้นตัว โดยเฉพาะธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม ที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากช่วงที่ผ่านมา รวมถึงการลงทุนจากชาวต่างชาติที่เพิ่มสูงขึ้นด้วย

อย่างไรก็ตามภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีปัจจัยกดดันสำคัญ ทั้งจากอัตราดอกเบี้ยที่ยังมีแนวโน้มสูงขึ้น รวมถึงปัญหานักครัวเรือนของไทยที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อ สะท้อนจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 50 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

แนวโน้มสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ครึ่งหลัง ปี 2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย



ปัจจัยสนับสนุนภาคอสังหาฯ

มาตรการกระตุ้น
ภาคอสังหาฯ

มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ปี 66

- ลดค่าโอน จาก 2% เหลือ **1%**
- ลดค่างวดจำนอง จาก 1% เหลือ **0.01%**
- ลดภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง **15%**

ภาคการท่องเที่ยว
ฟื้นตัวเต็มที่

Welcome ต่างชาติเที่ยวไทย

2565 11.8 ล้านคน
2566 25.0 ล้านคน (เป็นนักท่องเที่ยว 5 ล้านคน)

5 ประเทศ เกือบไทยสูงสุด 2565

ประเทศ	จำนวน
มาเลเซีย	19 ล้านคน
อินเดีย	9.7 ล้านคน
สปป.ลาว	8.4 ล้านคน
กัมพูชา	5.9 ล้านคน
สิงคโปร์	5.9 ล้านคน

5 ช่องทางเข้าไทยยอดนิยม

ช่องทาง	จำนวน
สนามบินสุวรรณภูมิ	6.1 ล้านคน
สนามบินภูเก็ต	1.6 ล้านคน
สนามบินดอนเมือง	0.7 ล้านคน
ด่านพรมแดน	0.3 ล้านคน
ด่านพรมแดน	0.3 ล้านคน

โครงการเมกะโปรเจกต์
ด้านคมนาคม

เคาะรูปแบบ ART รถไฟฟ้าภูเก็ต

ลดเวลาสร้าง 9 เดือน
ลดงบ 15,289 ลบ.

UCD NEWS

เล็งตั้ง 3 ฝ่ายร่วมลงทุน
พัฒนา TOD - รถไฟฟ้ารางเบาภูเก็ต

ครึ่งหลัง ปี 2566 “ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น และหนี้ครัวเรือน กดดันกำลังซื้อภาคอสังหาฯ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ปี 66 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น +4 ถึง 5% โดยครึ่งแรกของปีมีที่อยู่อาศัยเปิดใหม่แล้วกว่า 66,597 หน่วยหรือ 45% ของคาดการณ์ปี 66 หลังจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา

ที่อยู่อาศัยขายได้ปี 66 มีการปรับประมาณการลงจากเดิม โดยคาดว่าจะทรงตัวถึงหดตัวเล็กน้อยที่ -2 ถึง 1% เนื่องจาก

- อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง และยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงการยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV อีกทั้งรายได้ของชาวไทยยังไม่สามารถฟื้นตัวได้เต็มที่ ถึงแม้สถานการณ์ COVID-19 จะสิ้นสุดลง ยังเป็นปัจจัยสำคัญที่กดดันกำลังซื้อภายในประเทศ
- ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้สถาบันการเงินเข้มงวดในการให้สินเชื่อเพิ่มมากขึ้น สะท้อนจากยอดการปฏิเสธสินเชื่อช่วงครึ่งแรกปี 2566 ที่เพิ่มสูงขึ้น
- ราคาอสังหาฯโครงการใหม่มีราคาเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงในเขต CBD ส่งผลให้กำลังซื้อจากชาวต่างชาติหันไปซื้อคอนโดมิเนียมมือสองที่มีราคาถูกกว่าแทนการซื้อคอนโดมิเนียมใหม่

อย่างไรก็ตาม ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงจากชาวต่างชาติในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ยังคงเติบโตดี โดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรีและภูเก็ตที่เป็นหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ รวมถึงหากรัฐบาลชุดใหม่มีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯออกมาอย่างรวดเร็ว อาจส่งผลให้ยอดขายอสังหาฯเติบโตได้

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายปี 66 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ +4 ถึง 6% จากการที่ที่อยู่อาศัยเหลืงขายสะสมมีอยู่เป็นจำนวนมาก อีกทั้งผู้ประกอบการยังมีแนวโน้มเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้น ในขณะที่กำลังซื้อฟื้นตัวช้า ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลืงขายเพิ่มขึ้น

เทรนด์ที่อยู่อาศัยยุคใหม่

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับเทคโนโลยีและใส่ใจสิ่งแวดล้อมมากขึ้น จึงออกแบบและพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ เพื่อให้สามารถตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคในอนาคต
ในขณะเดียวกันสถาบันการเงินก็ให้ความสำคัญกับเทรนด์ที่อยู่อาศัยแบบยั่งยืน และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยสนับสนุนสินเชื่อผู้ประกอบการ (Pre-Finance)
และ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Post-Finance) ด้วยการให้อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขพิเศษ

บ้านสีเขียว



แนวคิด Green Neighbor
โดยเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง และ
นวัตกรรมที่ช่วยลดการ
ปล่อยก๊าซเรือนกระจกจาก
กระบวนการผลิต

โครงการ Upcycling Plastic House
ด้วยการนำพลาสติกที่ใช้แล้วมาผ่าน
กระบวนการ Upcycling เพื่อสร้างเป็น
ที่อยู่อาศัย ผ่านการร่วมมือกันของ
บริษัทชั้นนำในประเทศไทย

บ้านสุขภาพดี



PRUKSA

Pruksa Fresh Air System
นวัตกรรมบ้านหายใจได้ และนวัตกรรม
Dust Free House ที่ช่วยฟอกอากาศ
และฆ่าเชื้อโรคภายในบ้าน

บ้านผลิตพลังงาน



แสนสิริ

มุ่งสู่ Net-Zero ภายในปี 2050
โดยจะติดตั้งโซลาร์ในโครงการ
ที่อยู่อาศัย 100% โดยจะนำร่องในโครงการ
บ้านเดี่ยว “เศรษฐสิริ”

บ้านแห่งเทคโนโลยี



แสนสิริ

แสนสิริร่วมกับซัมซุงและไอออน
เปิดตัวบ้านอัจฉริยะ ตอบโจทย์การ
อยู่อาศัยแบบ Smart Living ที่
สามารถควบคุมอุปกรณ์ IOT
รวมถึงเครื่องใช้ไฟฟ้า
ผ่านแอปพลิเคชัน

บ้านทำงานได้



บ้านทาวนโฮม แลนด์แอนด์ เฮาส์ หมายความว่า
แห่งเทรนด์ของการทำงานอยู่บ้าน
ทั้งด้านการออกแบบ และพื้นที่การใช้สอย

บ้านรองรับสังคมสูงอายุ



Thonburi Health Village
โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
ด้วยการส่งเสริมความสุขภาพและใจ
ผ่านกิจกรรมพัฒนาทักษะตามความ
ถนัดและความชื่นชอบ



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยภาพรวม และรายภูมิภาค H1/2566

	เปิดใหม่ (%YoY)	ขายได้ (%YoY)	เหลือขาย (%YoY)
 ภาพรวมทั้งประเทศ	▲ +4.0%	▲ +5.1%	▲ +5.3%
 กรุงเทพฯ ปริมณฑล	▼ -11.2%	▼ -2.7%	▲ +3.8%
 ภาคกลาง (อยุธยา, พิษณุโลก)	▲ +15.1%	▼ -2.8%	▲ +9.3%
 ภาคใต้ (ภูเก็ต, สงขลา, สุราษฎร์ธานี, นครศรีธรรมราช)	▲ +418.4%	▲ +102.8%	▲ +9.7%
 ภาคเหนือ (เชียงใหม่, เชียงราย)	▼ -56.2%	▼ -3.5%	▼ -0.4%
 ภาคตะวันออก (ชลบุรี, ระยอง)	▲ +63.2%	▲ +10.3%	▲ +3.3%
 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ขอนแก่น, นครราชสีมา, อุตรดิตถ์, อุบลราชธานี)	▲ +122.3%	▲ +36.8%	▲ +44.9%
 ภาคตะวันตก (เพชรบุรี, ประจวบคีรีขันธ์)	▲ +1.7%	▲ +22.5%	▼ -7.1%

กำลังซื้อฟื้นตัวได้ดี โดยเฉพาะภาคใต้ ภาคตะวันออกเหนือ และภาคตะวันตก อย่างไรก็ตามกำลังซื้อในพื้นที่กทม. หดตัวอย่างมาก เป็นผลให้ภาพรวมในเขตกทม.และปริมณฑลชะลอตัวลง

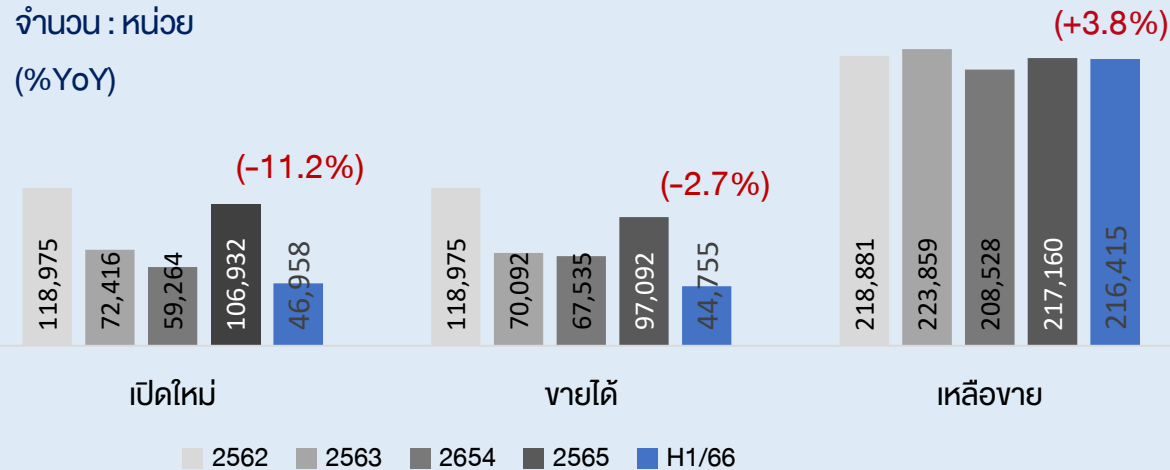
- ❖ **ภาคใต้** โดยเฉพาะภูเก็ตและสงขลา เป็นผลจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในพื้นที่ที่เริ่มฟื้นตัวได้จากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลต่อธุรกิจท่องเที่ยวและบริการ ที่เป็นธุรกิจหลักของภูมิภาคนี้ เริ่มฟื้นตัวได้
- ❖ **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** โดยเฉพาะนครราชสีมา และอุดรธานี จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ หลังการลงทุนพัฒนาเส้นทางคมนาคมที่ให้อุดรธานี เป็นศูนย์กลางการขนส่ง ส่งผลให้ความต้องการในพื้นที่ดังกล่าวและพื้นที่ใกล้เคียงเพิ่มสูงขึ้น
- ❖ **ภาคตะวันตก** โดยเฉพาะประจวบคีรีขันธ์ เป็นผลจากกำลังซื้อจากชาวไทยที่เห็นโอกาสในการลงทุนและใช้เป็นบ้านพักตากอากาศ เนื่องจากราคาอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจ และคาดการณ์ว่าภายหลังเศรษฐกิจฟื้นตัวเต็มที่จะมีความต้องการห้องพักในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือขาย

จำนวน : หน่วย

(%YoY)



แนวราบ



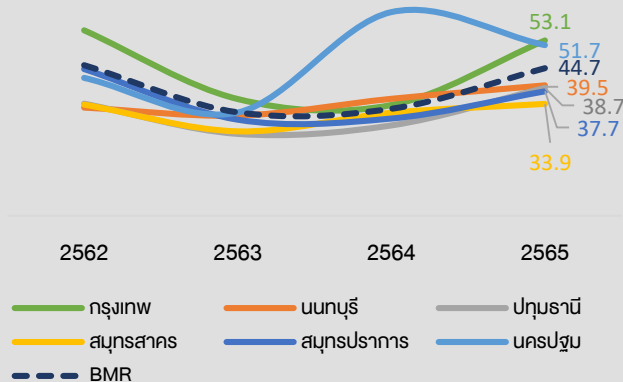
แนวสูง

เปิดใหม่ -5.2% -15.2%

ขายได้ -8.1% +1.6%

เหลือขาย +9.2% +1.3%

อัตราการดูดซับ



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล

“ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน เน้นระบายสต็อก”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ลดลง -11.2% เป็นผลจากผู้ประกอบการเริ่มชะลอการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงออกไปก่อน เนื่องจากกำลังซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงยังฟื้นตัวได้ไม่ดีเท่าที่ควร อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการยังคงเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในพื้นที่ปริมณฑล โดยเฉพาะในจังหวัดปทุมธานี หลังจากมีการเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีแดงและสีเขียวในพื้นที่ รวมทั้งยังมีโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้ารางเบาโมโนเรล 3 เส้นทาง เพื่อเชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีเขียวและสีแดงในอนาคตอีกด้วย

ที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง -2.7% สาเหตุสำคัญมาจาก

- อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ทำให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อ รวมถึงการผ่อนปรนมาตรการ LTV ที่หมดลงในปี 2565 ทำให้การซื้อบ้านหลังที่ 2 โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมทำได้ยากขึ้น รวมถึงยอดการอนุมัติให้สินเชื่อของสถาบันการเงินที่มีความเข้มงวดมากขึ้น
- กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติยังฟื้นตัวได้ไม่ดีเท่าที่ควร เป็นผลจากราคาที่อยู่อาศัยแนวสูงในพื้นที่กรุงเทพฯ สูงขึ้นมาก ทำให้นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติเปลี่ยนไปให้ความสนใจในพื้นที่หัวเมืองท่องเที่ยวแทน

ที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้น +3.8% เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมากในปีที่ผ่านมาเพื่อรองรับกำลังซื้อที่น่าจะฟื้นตัวเต็มที่ในปี 2566 แต่กำลังซื้อที่อยู่อาศัยฟื้นตัวได้ช้า ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้น

ที่มา : AREA, ประมวลผลโดยฝ่ายยุทธศาสตร์และวิจัย

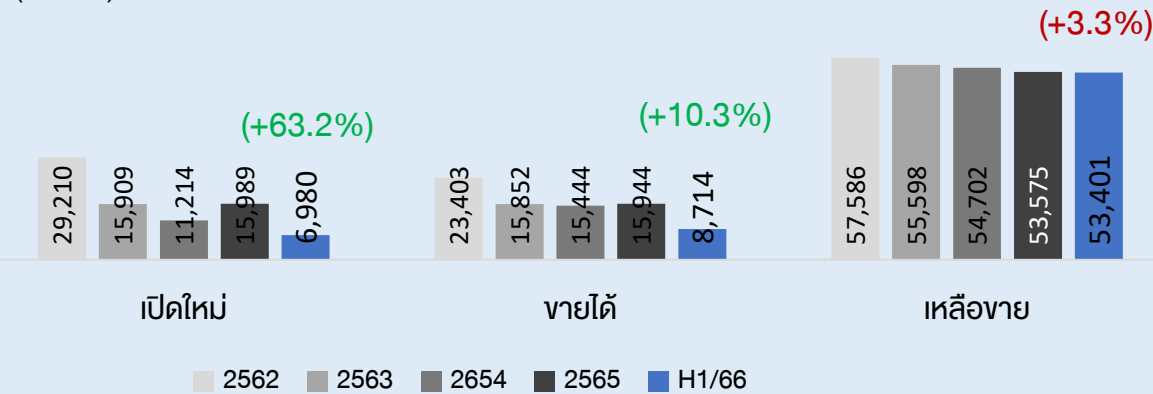
หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย 21 จังหวัดสำคัญ

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออก H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือนาย

จำนวน : หน่วย

(%YoY)

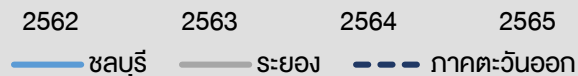


อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่ +40.5% +164.4%

ขายได้ +2.9% +31.0%

เหลือนาย +5.5% -4.0%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก

“ อสังหาฯ เริ่มฟื้นตัว EEC ดันกำลังซื้อ ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +63.2% เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเปิดโครงการใหม่ในพื้นที่เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวสูงในจังหวัดชลบุรี เพื่อรองรับกำลังซื้อที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +10.3% สาเหตุสำคัญมาจาก

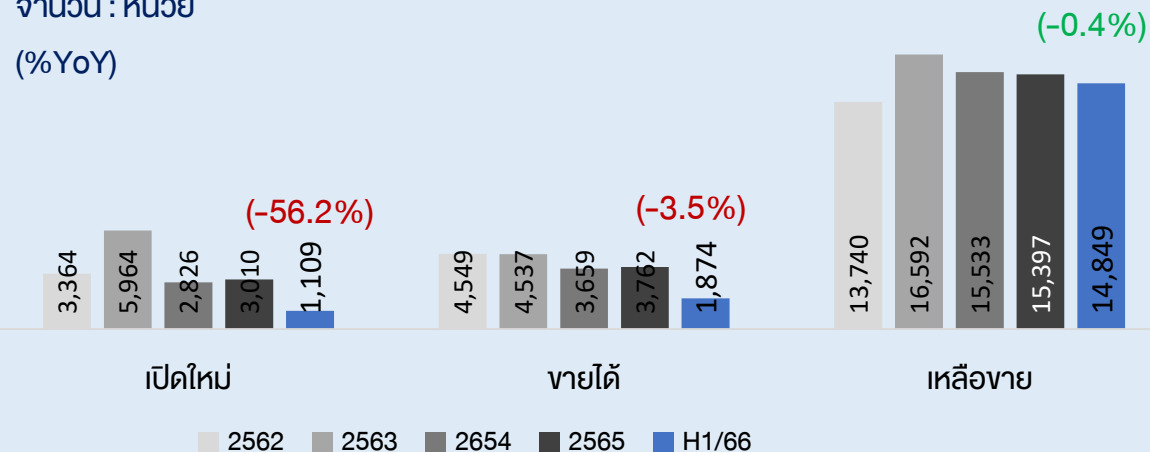
- การเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ ส่งผลให้ภาคการท่องเที่ยวและบริการในพื้นที่กลับมาฟื้นตัวได้ดี ภายหลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลาย
- การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ ที่ได้รับปัจจัยสนับสนุนจากนโยบายเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น
- การกลับเข้ามาของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน และรัสเซีย ที่นิยมซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงในจังหวัดชลบุรี

ที่อยู่อาศัยเหลือนายเพิ่มขึ้น +3.3% จากที่ผู้ประกอบการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในครึ่งแรกปี 2566 แม้กำลังซื้อจะเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่สามารถดูดซับที่อยู่อาศัยเหลือนายได้ทั้งหมด ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือนายเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)

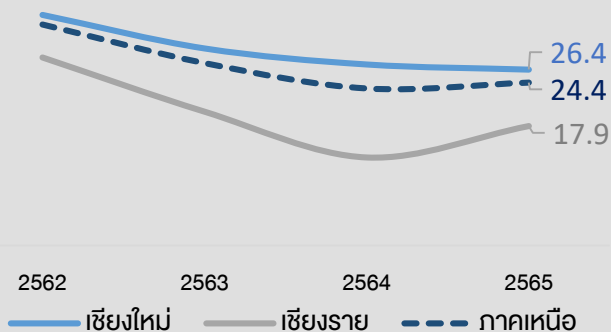


อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่ -39.8% -86.7%

ขายได้ -8.1% +12.3%

เหลือขาย +5.7% -28.6%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ

“ผู้ประกอบการชะลอการลงทุน เน้นระบายสต็อก”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ลดลง -56.2% เป็นผลจากที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ออกไปก่อน เน้นระบายสต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขายที่มีจำนวนมากในพื้นที่

ที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง -3.5% เนื่องจาก

- กำลังซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ยังชะลอตัวลง โดยเฉพาะจากชาวไทยเป็นผลจากเศรษฐกิจในพื้นที่ ที่ยังไม่สามารถฟื้นตัวได้มากนัก
- การท่องเที่ยวที่ชะลอลงหลังได้รับผลกระทบจากปัญหาหมอกควัน และฝุ่น PM 2.5 โดยเฉพาะในช่วงไตรมาสแรกของปี 2566 ส่งผลให้การท่องเที่ยวในพื้นที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก

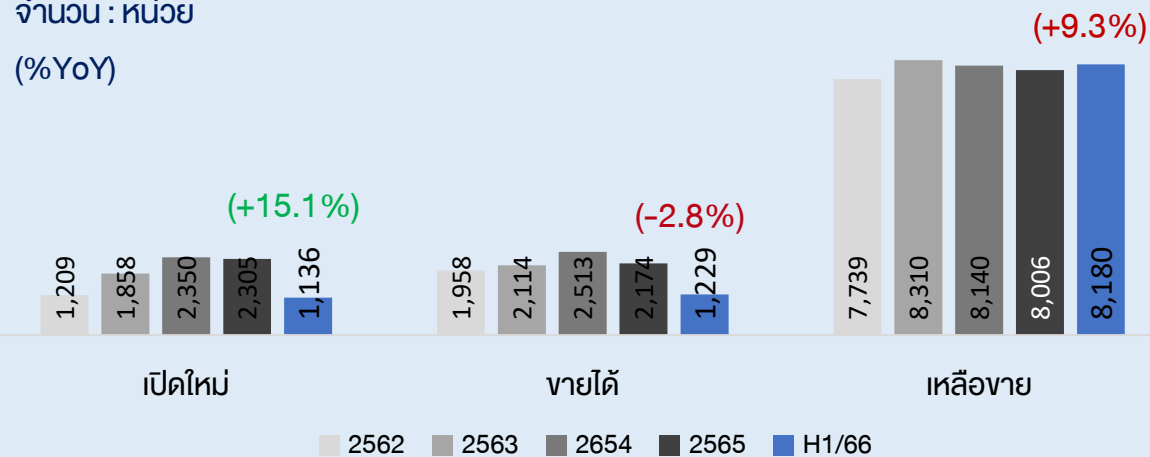
ที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลง -0.4% ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ โดยเน้นการระบายสต็อก ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในภูมิภาคนี้ลดลง แต่อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่ยังคงอยู่ในภาวะ Over Supply โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวสูง สะท้อนจากจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง รวมถึงอัตราการดูดซับที่อยู่อาศัยในพื้นที่ยังอยู่ในระดับต่ำต่อเนื่อง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคกลาง H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือนขาย

จำนวน : หน่วย

(%YoY)



อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่ +15.1%

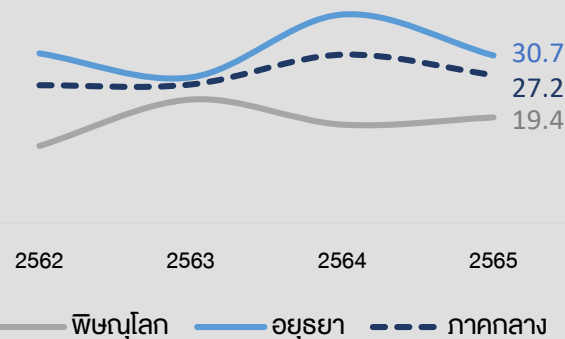
-

ขายได้ +9.3%

-76.0%

เหลือนขาย +10.9%

-30.1%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคกลาง

“กำลังซื้อยังไม่ฟื้นตัว”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +15.1% เป็นผลจากที่ผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้น หลังจากชะลอการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปีก่อนหน้า จากผลกระทบจากน้ำท่วมใหญ่ในพื้นที่ นอกจากนี้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปนอกเมืองมากขึ้น โดยเฉพาะอยุธยา เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่ใกล้กรุงเทพฯ และยังเป็นพื้นที่ที่มีแรงงานแฝงจำนวนมาก

ที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง -2.8% เนื่องจาก

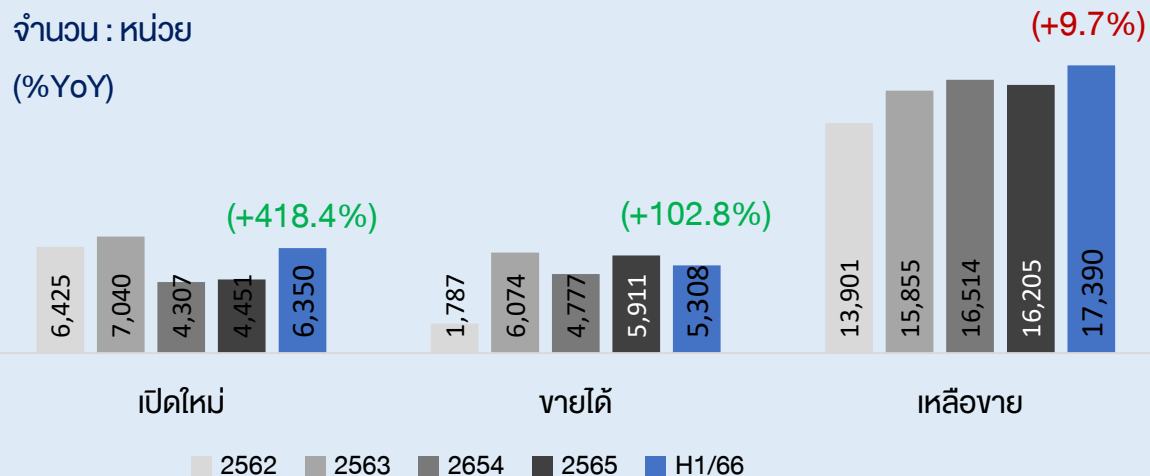
- โครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานสำคัญในพื้นที่ เช่น รถไฟฟ้าทางคู่ และรถไฟความเร็วสูง มีความล่าช้าและไม่ชัดเจน ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่
- การชะลอการลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดอยุธยา เนื่องจากปัญหาน้ำท่วมและความล่าช้าของเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ส่งผลต่อความเชื่อมั่นและการจ้างงานในพื้นที่

ที่อยู่อาศัยเหลือนขายเพิ่มขึ้น +9.3% เนื่องจากผู้ประกอบการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มมากขึ้น สอดคล้องกับกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้นตัว ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือนขายในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือนขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)

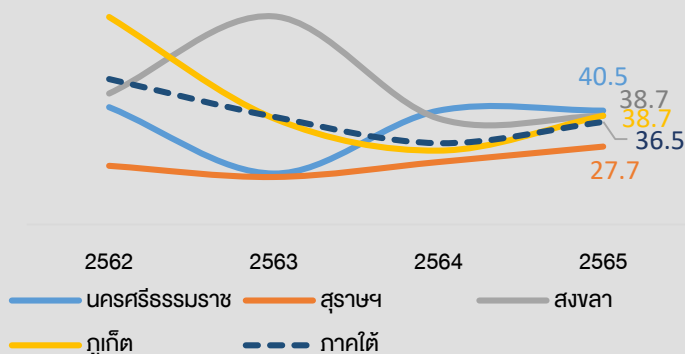


อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่ +269.7% +671.7%

ขายได้ +21.6% +278.6%

เหลือนขาย +7.2% +17.1%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคใต้ “ ก่อเกิดแวดวนกำลังซื้อฟื้น ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +418.4% เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาฯในพื้นที่เริ่มกลับมาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะภูเก็ต ที่เป็นหัวเมืองท่องเที่ยวที่มีศักยภาพสูง

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +102.8% เนื่องจาก

- ภาคการท่องเที่ยวและบริการที่สร้างรายได้หลักให้กับภูมิภาคนี้ฟื้นตัวได้ดี หลังนักท่องเที่ยวต่างชาติกลับมาท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เศรษฐกิจในพื้นที่ฟื้นตัวตามไปด้วย
- ความต้องการสินค้าเกษตรโดยเฉพาะยางพารา และปาล์มน้ำมัน รวมถึงอาหารทะเลแปรรูปจากตลาดโลกเพิ่มสูงขึ้น ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก
- กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติเริ่มกลับมาอีกครั้ง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมในจังหวัดภูเก็ตที่เป็นที่นิยมของชาวรัสเซียและชาวจีน

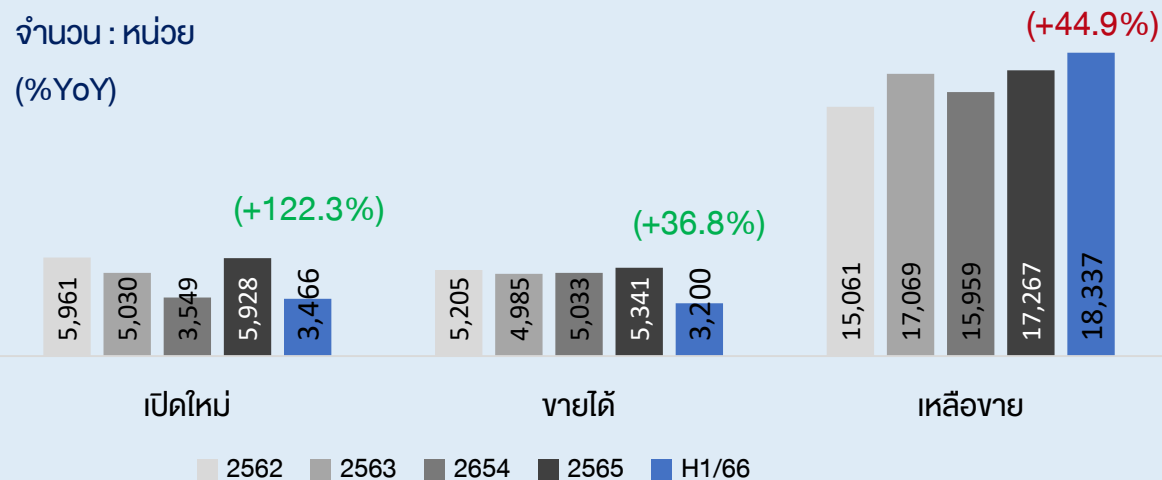
ที่อยู่อาศัยเหลือนขายเพิ่มขึ้น +9.7% เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการกลับมาเปิดโครงการใหม่เป็นจำนวนมาก แม้กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัว แต่ยังไม่สามารถดูดซับที่อยู่อาศัยเหลือนขายได้ทั้งหมด ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือนขายเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวราบในจังหวัดสงขลา

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ H1/2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย

จำนวน : หน่วย

(%YoY)

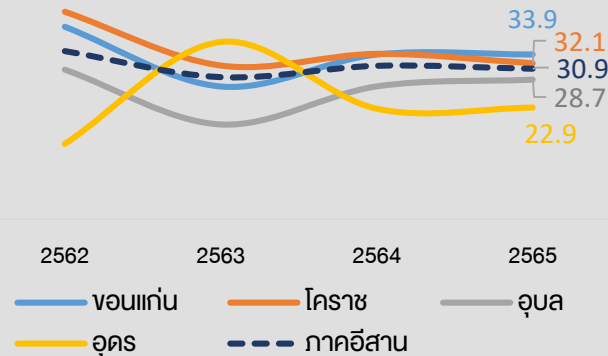


อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่ +253.2% -88.0%

ขายได้ +57.3% -16.8%

เหลืงขาย +58.9% -24.8%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

“รายได้ภาคเกษตร และโครงการของรัฐผลักดันอสังหาฯ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +122.3% เนื่องจากผู้ประกอบการคาดการณ์ว่ากำลังซื้อจะฟื้นตัวได้ดี จากเศรษฐกิจในพื้นที่ที่เริ่มกลับมาฟื้นตัวได้ ทั้งภาคการเกษตรและท่องเที่ยว ส่งผลให้ผู้ประกอบการเริ่มเปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นในอนาคต

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +36.8% เนื่องจาก

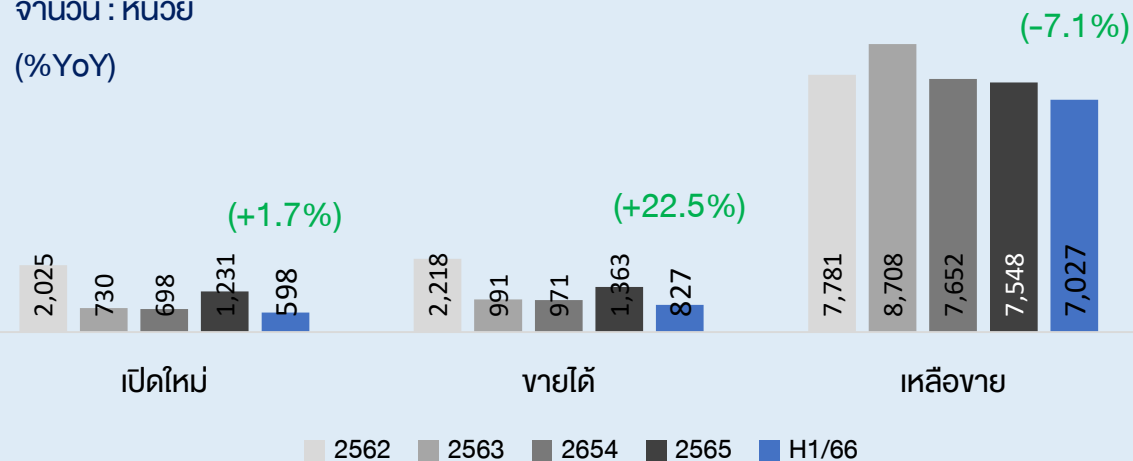
- รายได้ภาคเกษตรที่เพิ่มขึ้น จากผลผลิตยางพารา และข้าวนาปรัง ที่ได้รับอานิสงส์จากปริมาณน้ำฝนที่ดีจากปีก่อนหน้า
- จำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยตามการจัดกิจกรรมในพื้นที่ และนักท่องเที่ยวต่างชาติจากการเปิดประเทศ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวลาว รวมถึงการเปิดด้านการค้าชายแดน ส่งผลให้เศรษฐกิจในพื้นที่ฟื้นตัวได้อีกครั้ง
- โครงการเมกะโปรเจกต์ในภูมิภาคนี้ เช่น รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ และมอเตอร์เวย์ ส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายเพิ่มขึ้น +44.9% เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ออกมาเป็นจำนวนมาก แต่กำลังซื้อที่อยู่อาศัยยังเพิ่มได้ไม่มาก ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลืงขายในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันตก H1/2566

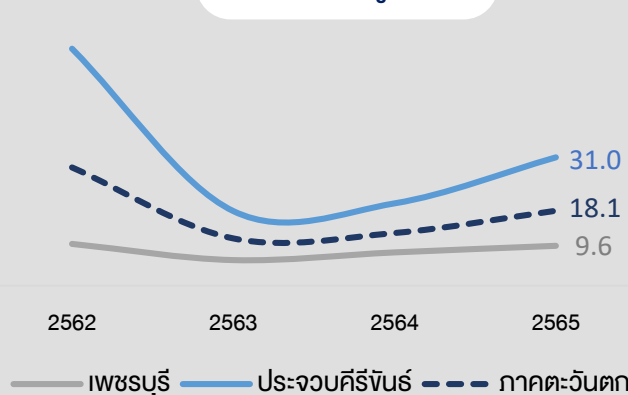
จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)



อัตราการดูดซับ

เปิดใหม่	+1.7%	-
ขายได้	+28.0%	+13.4%
เหลือขาย	+25.0%	-22.2%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันตก

“กำลังซื้อฟื้นตัวได้ดี”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +1.7% เนื่องจากผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเปิดโครงการใหม่เพื่อรองรับกำลังซื้อทั้งจากชาวไทยและชาวต่างชาติ

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +22.5% เป็นผลมาจาก

- ภาคธุรกิจท่องเที่ยวและบริการกลับมาฟื้นตัวได้ดี ภายหลังภาครัฐผ่อนคลายมาตรการป้องกันโรค สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยที่มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รวมถึงนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่กลับมาเพิ่มขึ้น ส่งผลให้เศรษฐกิจในพื้นที่เริ่มฟื้นตัวได้ดี
- กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวไทยเพื่อใช้เป็นที่พักตากอากาศหรือลงทุนกลับมาเพิ่มขึ้นอีกครั้ง เช่นเดียวกับกำลังซื้อจากชาวต่างชาติเริ่มกลับมาอีกครั้ง โดยเฉพาะจากชาวจีน

ที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลง -7.1% ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการจะเปิดตัวโครงการเพิ่มสูงขึ้น แต่กำลังซื้อในพื้นที่ก็เพิ่มขึ้นอย่างมาก ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่ยังมีเป็นจำนวนมาก สะท้อนถึงสถานการณ์อสังหาฯในพื้นที่ยังคงอยู่ในภาวะ Over Supply โดยเฉพาะในจังหวัดเพชรบุรีที่มีอัตราดูดซับที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 10% มาอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยเหลือขายแนวสูงในพื้นที่

GSB RESEARCH

ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

