

รายงานสถานการณ์ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

CONTENT



สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2566 และแนวโน้มปี 2567

- สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาพรวม และรายภูมิภาค
- แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567



สถานการณ์สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน

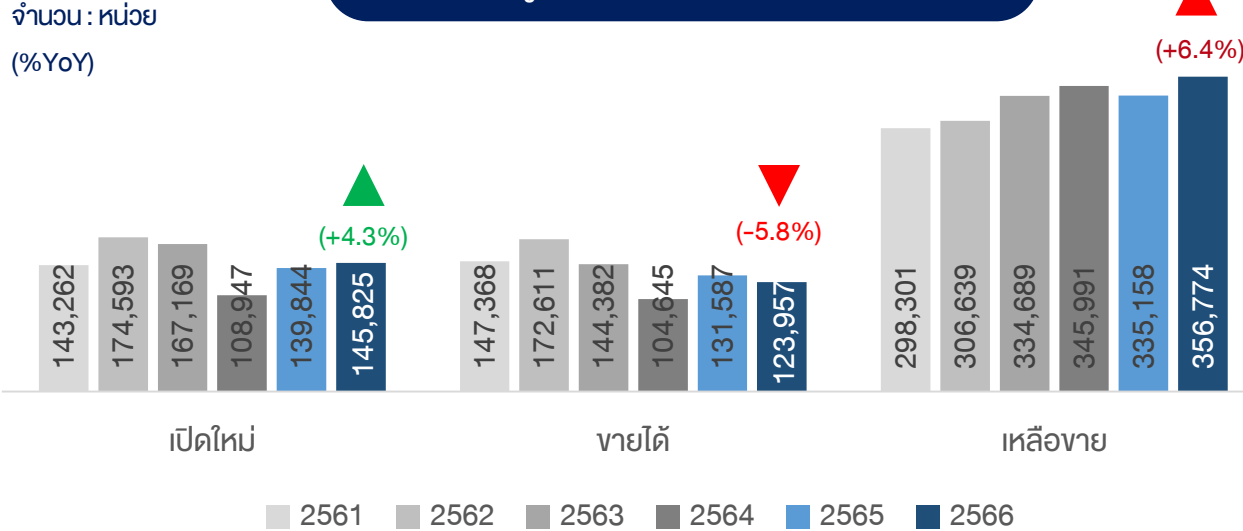
- สถานการณ์สินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์
- สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย



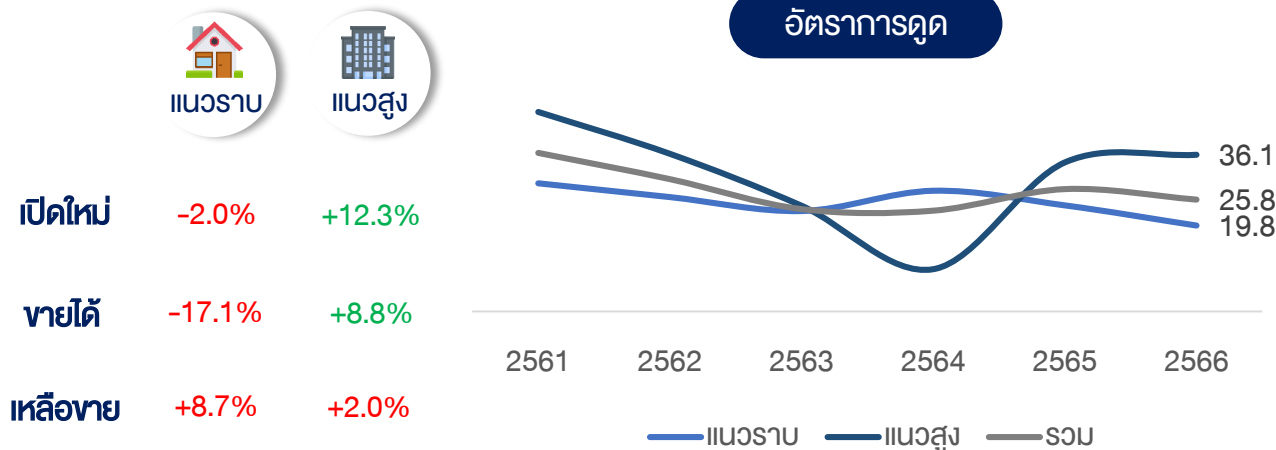
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 66 และแนวโน้ม ปี 67

อสังหาริมทรัพย์ปี 66 ชะลอตัว จากกำลังซื้อในประเทศที่อ่อนแอในขณะที่ Supply เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือนขาย



อัตราการดูด



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2566 ชะลอตัวลง โดยที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง 5.8% เป็นผลจากกำลังซื้อในประเทศที่อ่อนแอ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับราคากลาง-ล่าง ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจ ประกอบกับมาตรการผ่อนปรน LTV ที่สิ้นสุดลง ส่งผลให้อัตราดูดซับที่อยู่อาศัยภาพรวมลดลงเหลือ 25.8% จาก 28.2% โดยปัจจัยกดดันกำลังซื้อ อาทิ

- เศรษฐกิจภายในประเทศที่โตช้าและโตต่ำกว่าที่ควร เนื่องจากไทยมีแนวโน้มได้ประโยชน์จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกไม่มากเท่าในอดีต เป็นผลจากความสามารถในการแข่งขันที่ลดลงและปัญหาเชิงโครงสร้าง ส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศค่อนข้างอ่อนแอ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้ระดับกลาง-ล่าง และผู้มีรายได้ประจำ
- ผลผลิตทางการเกษตรของประเทศเติบโตได้น้อยกว่าที่ควร จากปัญหาสภาพอากาศในประเทศที่แปรปรวนอย่างหนักทั้งภัยแล้งและน้ำท่วมในปีเดียวกัน
- ปัญหาอัตราดอกเบี้ยและหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง กดดันยอดหนี้เสียมีปริมาณเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ธนาคารเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ สะท้อนจากอัตราการปฏิเสธสินเชื่อที่พุ่งสูงกว่า 60%* ประกอบกับการสิ้นสุดของการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ส่งผลให้ผู้บริโภคชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน

อย่างไรก็ตาม ยังมีกำลังซื้อจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน รัสเซีย และเมียนมา ให้ความสนใจอสังหาริมทรัพย์ไทยอยู่เป็นจำนวนมาก เพียงแต่ผู้ซื้อหลักอย่างจีนที่เคยซื้ออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เปลี่ยนไปซื้อตามหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ อย่างภูเก็ต และชลบุรี แทน

ขณะที่ภาวะ Over Supply ยังมีอยู่ โดยเฉพาะพื้นที่ชานเมืองตามแนวรถไฟฟ้าและปริมณฑลในกลุ่มบ้านราคาระดับกลาง-ล่าง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือนขายเพิ่มขึ้น 6.4%

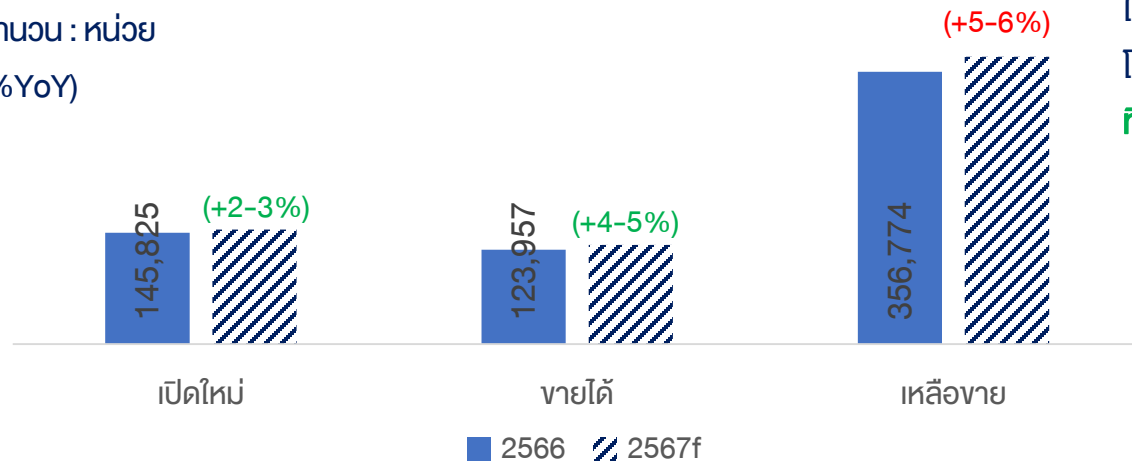
แนวโน้มอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567 คาดว่า “ฟื้นตัวได้ในช่วงหลังจากมาตรการรัฐหนุนกำลังซื้อชาวไทย”



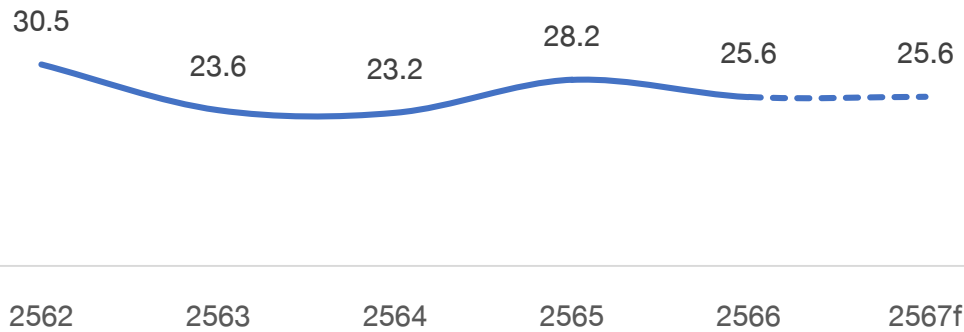
จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย

จำนวน : หน่วย

(%YoY)



อัตราการดูดซับ



ที่มา : AREA, ประมวลผลโดยฝ่ายยุทธศาสตร์และวิจัย

หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย 21 จังหวัดสำคัญ

: แนวโน้มที่อยู่อาศัยเปิดใหม่และขายได้ คาดการณ์ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่จากการประกาศของบริษัทยอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของ AREA

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ปี 67 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น +2-3% โดยผู้ประกอบการปรับแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ในเขตกรุงเทพฯ ปริมาณลดลง เนื่องจากจำนวนที่อยู่อาศัยเหลืงขายมีอยู่เป็นจำนวนมาก แต่ไปเพิ่มการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูงในเมืองท่องเที่ยวและเมืองรองแทน เช่น จังหวัดในพื้นที่ EEC ภูเก็ต และขอนแก่น

ที่อยู่อาศัยขายได้ปี 67 คาดว่าจะเพิ่มขึ้น +4-5% เนื่องจาก

- กำลังซื้อในประเทศคาดว่าจะเริ่มฟื้นตัวได้ในช่วงครึ่งหลังของปี จากการที่ภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ โดยเฉพาะมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่มีผลตั้งแต่วันที่ 9 เม.ย. - 31 ธ.ค. 2567 ด้วยการลดค่าธรรมเนียมโอนและค่าจำนองเหลือร้อยละ 0.01 (ขยายราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเป็นไม่เกิน 7 ล้านบาท) รวมถึงมาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับผู้ที่ต้องการปลูกสร้างบ้าน โดยสามารถหักลดหย่อนภาษีได้ล้านละ 1 หมื่นบาท แต่ไม่เกิน 1 แสนบาท
- ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติที่ยังคงเพิ่มขึ้น โดยชาวจีนและไต้หวันที่เน้นซื้ออสังหาริมทรัพย์ในหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญและพื้นที่ EEC อย่าง เช่น ภูเก็ต ชลบุรี เชียงใหม่ และสุราษฎร์ธานี จากเดิมเน้นซื้ออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล นอกจากนี้ยังมีกำลังซื้อจากชาวรัสเซีย ยูเครน และเมียนมา ที่หนีภัยสงครามเข้ามาซื้อคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะในพื้นที่ภูเก็ต ชลบุรี และกรุงเทพฯ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหลังที่ 2

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยกดดันกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในปี 2567 อีกหลายปัจจัยที่ยังต้องติดตามและระมัดระวัง ซึ่งอาจทำให้การเติบโตของภาคอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามคาด

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ +5-6% จากการที่ผู้ประกอบการยังคงเปิดตัวโครงการใหม่ออกมา ในขณะที่กำลังซื้อถึงแม้จะคาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากแต่ยังไม่สามารถดูดซับที่อยู่อาศัยที่เข้ามาใหม่ได้ทั้งหมด ส่งผลให้คาดว่าที่อยู่อาศัยเหลืงขายจะเพิ่มสูงขึ้น

ปัจจัยเสี่ยงที่อาจทำให้สหประชาชาติปี 2567 ไม่เป็นไปตามคาด

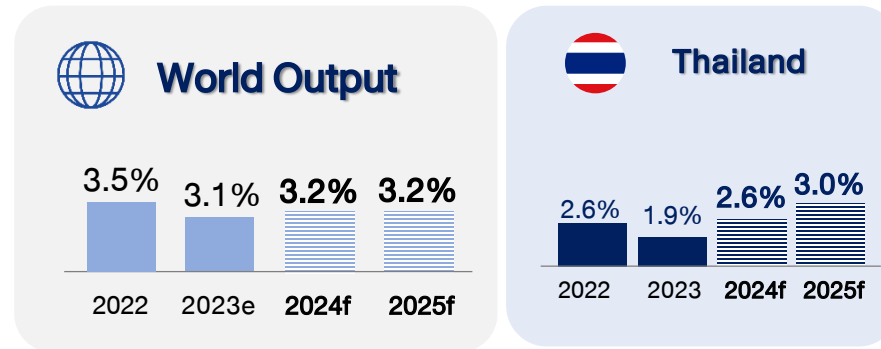
อย่างไรก็ตามปี 2567 ยังมีปัจจัยสำคัญหลายประการที่อาจทำให้เศรษฐกิจของโลกผันผวนสูง และส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อสหราชอาณาจักรจากทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ได้แก่



ปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ของโลก เช่น สงครามระหว่างรัสเซีย

และยูเครน สงครามระหว่างอิสราเอลและอิหร่าน รวมถึงความตึงเครียดในช่องแคบไต้หวัน ซึ่งหากเกิดความรุนแรงเพิ่มขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก เข้าสู่ภาวะถดถอยหรือผันผวนสูง ทำให้ราคาพลังงาน ซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญของภาคอุตสาหกรรมปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนในการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงกำลังซื้อที่จะได้รับผลกระทบจากการใช้จ่ายที่เพิ่มสูงขึ้น

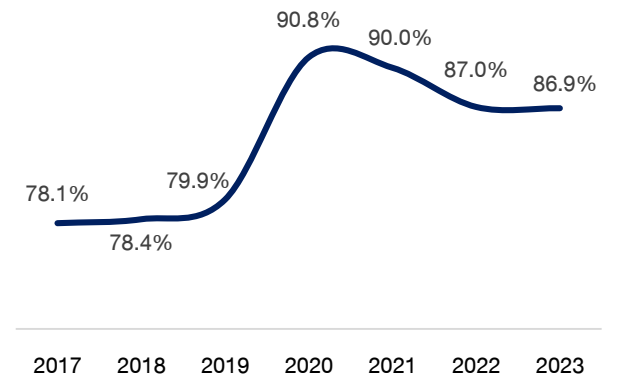
อัตรา GDP



อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจมีปัญหาโตช้าและโตต่ำ

เนื่องจากปัญหาเชิงโครงสร้างภายในประเทศหลายประการ เช่น ปัญหาความเหลื่อมล้ำ และการพึ่งพาตลาดส่งออกมากเกินไป ส่งผลให้ GDP ไทยต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของโลก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง กดดันกำลังซื้อของผู้บริโภค

หนี้ครัวเรือนต่อ GDP



ครัวเรือนยังเปราะบางจากการหนี้สูง โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยและไม่มีรายได้ประจำ ซึ่งได้รับผลกระทบจากค่าครองชีพ และอัตราดอกเบี้ยที่ทยอยปรับสูงขึ้น ส่งผลต่อความสามารถในการขอสินเชื่อ

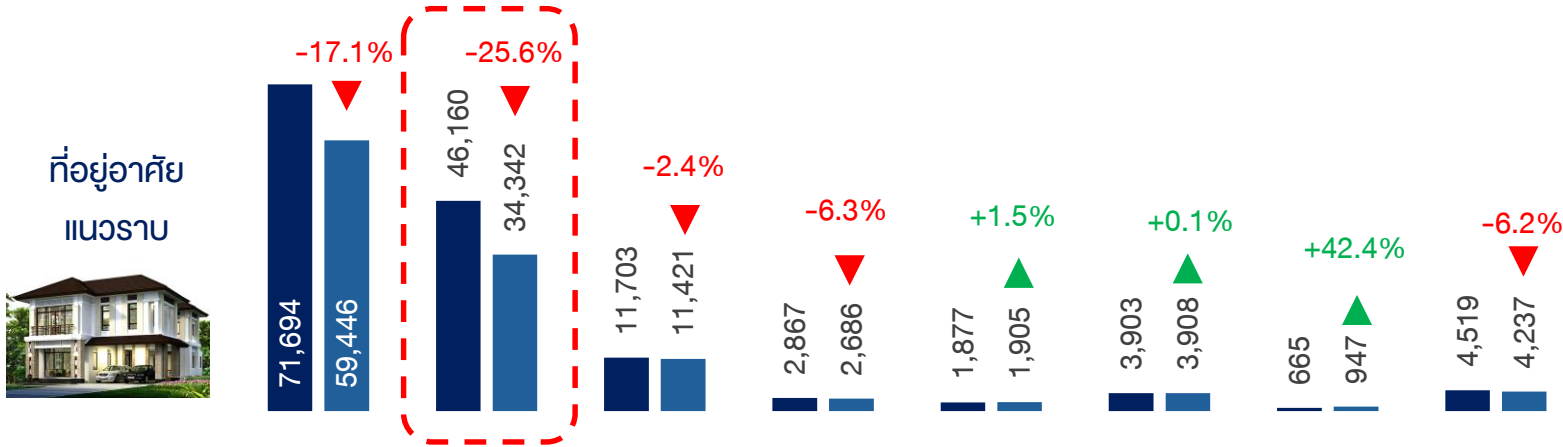
สถานการณ์ที่อยู่อาศัยรายภูมิภาค ปี 2566

แม้ภาพรวมอสังหาฯ ไทยจะชะลอตัวลง แต่พบกำลังซื้อที่มุ่งไปยังเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ในภาคใต้ และภาคตะวันออกของไทย ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับ Supply การปิดใหม่ในพื้นที่ดังกล่าวที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นสัญญาณของกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้น

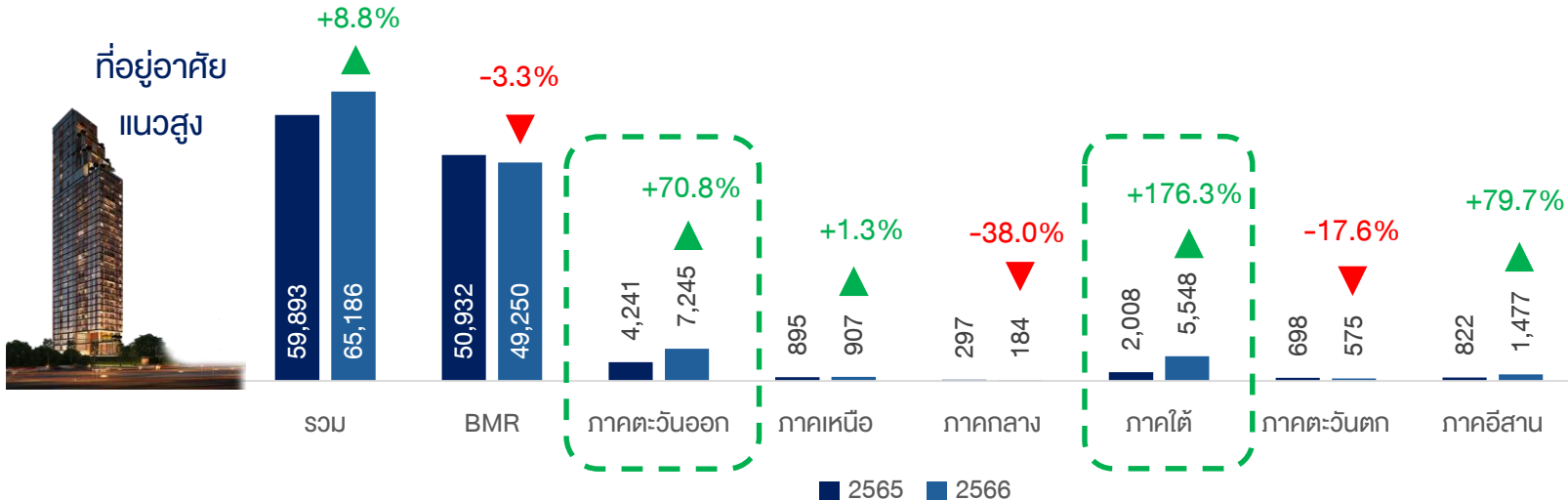


ภาพรวม	พื้นที่	เปิดใหม่ (%YoY)	ขายได้ (%YoY)	เหลือขาย (%YoY)
อสังหาฯ ไทย				
				
เปิดใหม่				
+4.3%				
				
ขายได้				
-5.8%				
				
เหลือขาย				
+6.4%				
	กรุงเทพฯ ปริมาณพล	▼ -7.3%	▼ -14.6%	▲ +5.8%
	ภาคกลาง (อยุธยา, พิษณุโลก)	▲ +18.6%	▼ -3.9%	▲ +7.8%
	ภาคใต้ (ภูเก็ต, สงขลา, สุราษฎร์, นครศรีธรรมราช)	▲ +123.3%	▲ +60.0%	▲ +7.0%
	ภาคเหนือ (เชียงใหม่, เชียงราย)	▲ +23.5%	▼ -4.5%	▲ +1.3%
	ภาคตะวันออก (ชลบุรี, ระยอง)	▲ +46.6%	▲ +17.1%	▲ +14.3%
	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ขอนแก่น, นครราชสีมา, อุตรดิตถ์, อุบลราชธานี)	▼ -1.2%	▲ +7.0%	▲ +1.4%
	ภาคตะวันตก (เพชรบุรี, ประจวบคีรีขันธ์)	▼ -16.1%	▲ +11.7%	▼ -11.0%

กำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ขณะที่กำลังซื้อคอนโดมิเนียมในประเทศยังคงเพิ่มขึ้นจากเมืองท่องเที่ยว ชลบุรีและภูเก็ต เป็นสำคัญ



ภาพรวมที่อยู่อาศัยขายได้แนวราบชะลอตัวลง -17.1% เป็นผลจากที่อยู่อาศัยขายได้แนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ชะลอตัวลงถึง -25.6% เนื่องจากกำลังซื้อภายในประเทศที่อ่อนแอจากปัญหาเศรษฐกิจและความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน

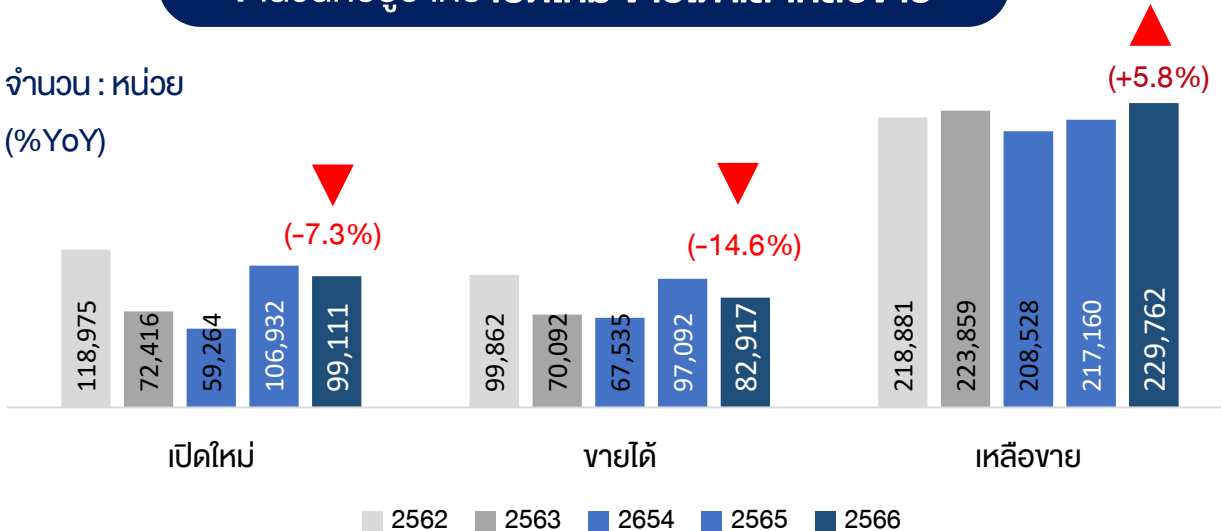


ภาพรวมที่อยู่อาศัยแนวสูงขยายตัวได้ +8.8% เป็นผลจากกำลังซื้อจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน รัสเซีย และเมียนมา แต่ผู้ซื้อหลักอย่างจีนที่เคยซื้อคอนโดมิเนียมในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เปลี่ยนไปซื้อตามหัวเมืองท่องเที่ยวสำคัญ อย่าง ภูเก็ต และชลบุรี ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยแนวสูงขายได้ในพื้นที่เติบโตอย่างมาก สอดคล้องกับในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ชะลอตัวลง

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) ปี 2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)



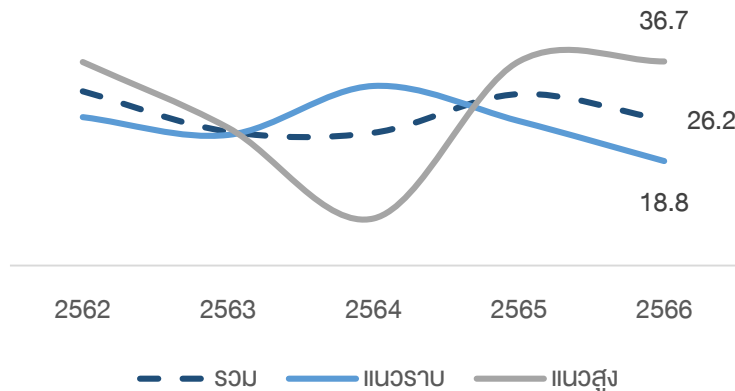
แนวราบ



แนวสูง

เปิดใหม่	-4.9%	-9.7%
ขายได้	-25.6%	-3.3%
เหลืงขาย	+10.9%	-2.1%

อัตราการดูดซับ (%)



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ และปริมณฑล “กำลังซื้อไทยหายต่างชาติหด”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ลดลง -7.3% เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ ออกไปก่อน โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 เพื่อรอให้กำลังซื้อฟื้นตัว และหันไปเน้นทำการตลาดเพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยเหลืงขายแทน

ที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง -14.6% สาเหตุสำคัญมาจาก

- กำลังซื้อภายในประเทศอ่อนแอ จากปัญหาเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง รวมถึงปัญหาหนี้ครัวเรือนและอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการให้สินเชื่อ รวมถึงการสิ้นสุดของการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ส่งผลให้ผู้ซื้อชะลอการตัดสินใจซื้อออกไปก่อน
- กำลังซื้อจากชาวต่างชาติชะลอตัวลง โดยเฉพาะชาวจีนที่เป็นผู้ซื้อหลัก หันไปลงทุนในคอนโดมิเนียมในหัวเมืองท่องเที่ยวแทน

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายเพิ่มขึ้น +5.8% เป็นผลมาจากการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ เพิ่มขึ้นอย่างมากในปีที่ผ่านมาเพื่อรองรับกำลังซื้อที่น่าจะฟื้นตัวเต็มที่ในปี 2566 แต่กำลังซื้อที่อยู่อาศัยฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลืงขายเพิ่มขึ้น

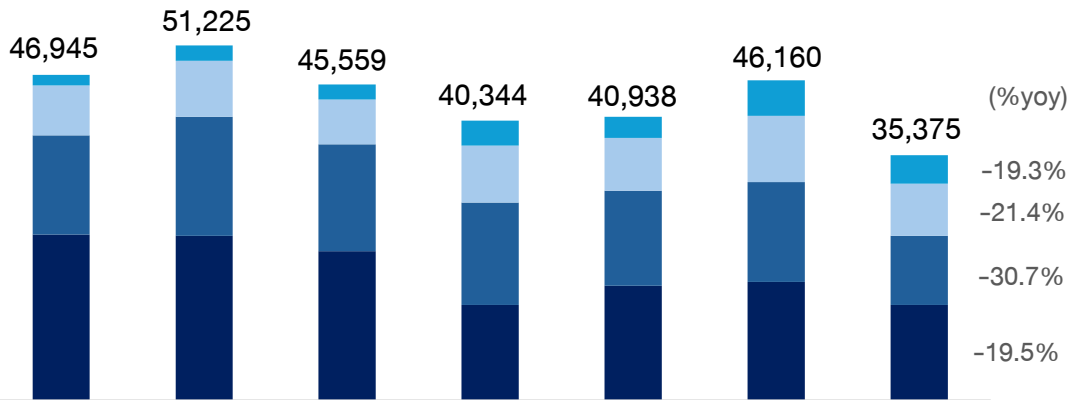
สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ และปริมณฑล (BMR) ปี 2566

ที่อยู่อาศัยแนวราบขายได้ใน ปี 66 ชะลอตัวลงในทุกระดับราคา โดยเฉพาะกลุ่มบ้านราคาดระดับกลาง-ล่าง สำหรับที่อยู่อาศัยแนวสูงขายได้ ปี 66 พยายตว์ได้ในกลุ่มบ้านระดับ Luxury (>10 ลว.) ขณะที่กลุ่มอื่นชะลอตัวลง

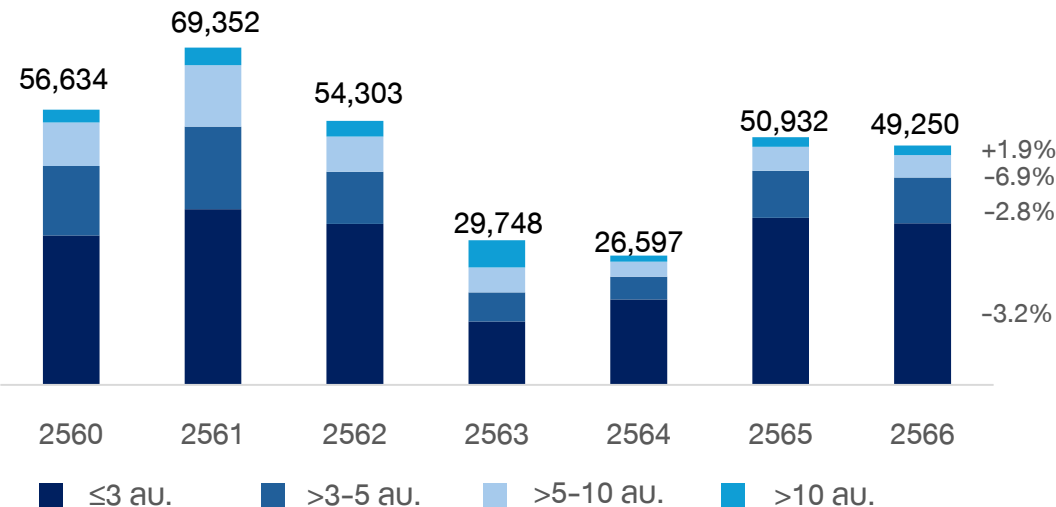


จำนวนที่อยู่อาศัย ขายได้ แบ่งตามระดับราคา (ยูนิต)

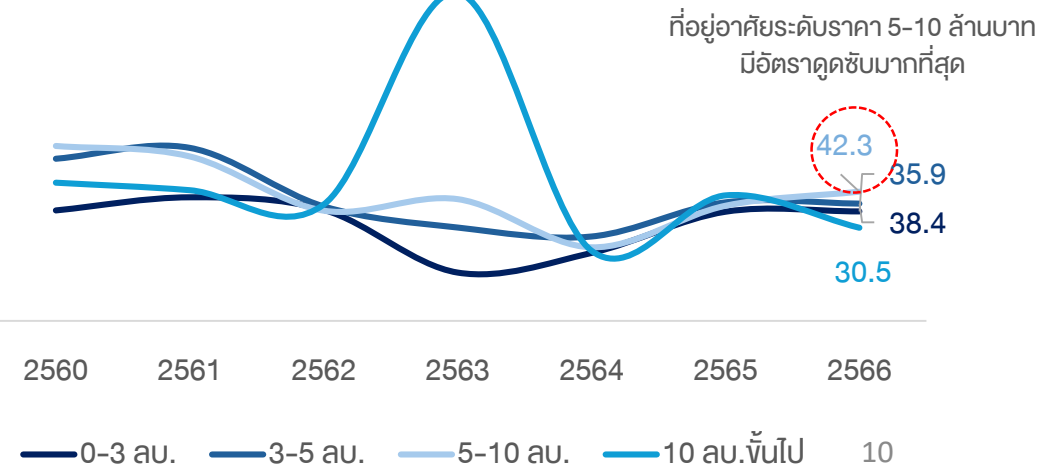
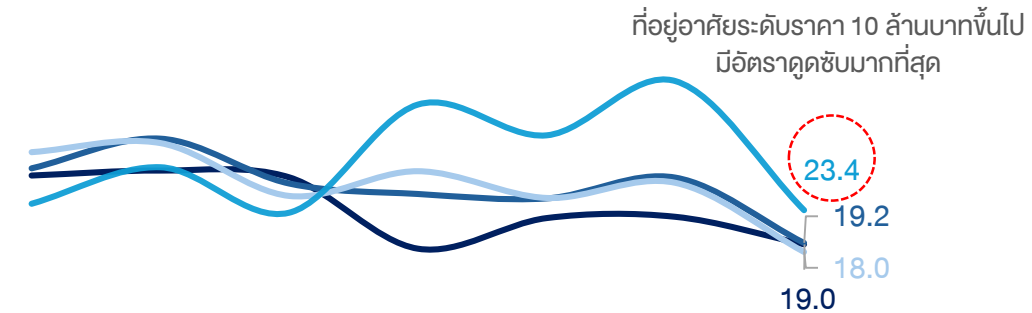
ที่อยู่อาศัย
แนวราบ



ที่อยู่อาศัย
แนวสูง



อัตราดูดซับแบ่งตามระดับราคา (%)

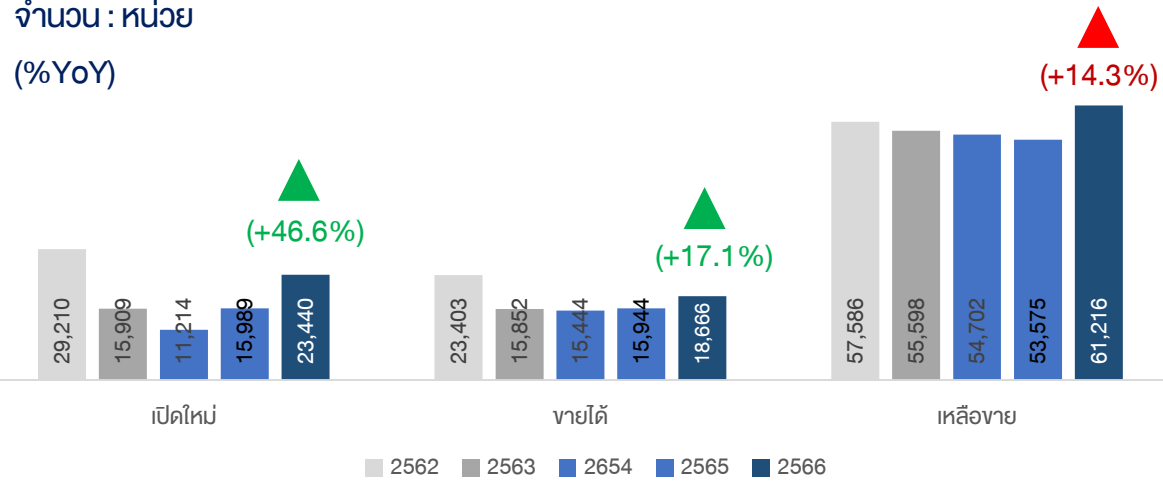


สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออก ปี 2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือนขาย

จำนวน : หน่วย

(%YoY)



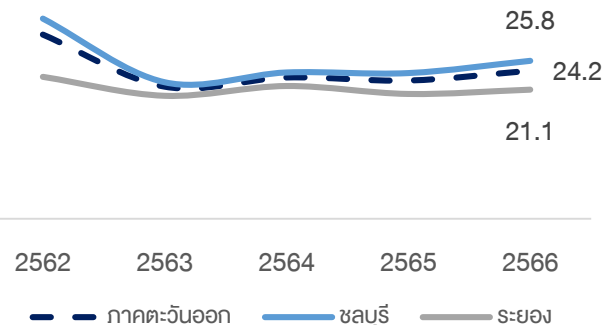
แนวราบ



แนวสูง

อัตราการดูดซับ (%)

เปิดใหม่	-10.9%	+276.1%
ขายได้	-2.4%	+1.3%
เหลือนขาย	+5.7%	+42.5%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออก

“ อสังหาฯ ได้อานิสงส์จากภาคท่องเที่ยว EEC คึกคัก ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +46.6% เนื่องจากผู้ประกอบการเปิดโครงการใหม่ในพื้นที่ออกมาเป็นจำนวนมาก เพื่อรองรับกำลังซื้อจากทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ EEC

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +17.1% สาเหตุสำคัญมาจาก

- ภาคการท่องเที่ยวและบริการในพื้นที่กลับมาฟื้นตัวได้เต็มที่ ส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มขึ้นตามไปด้วย
- การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ ที่มีนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้นในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น
- กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีน และรัสเซีย ที่นิยมซื้อที่อยู่อาศัยแนวสูงในจังหวัดชลบุรี

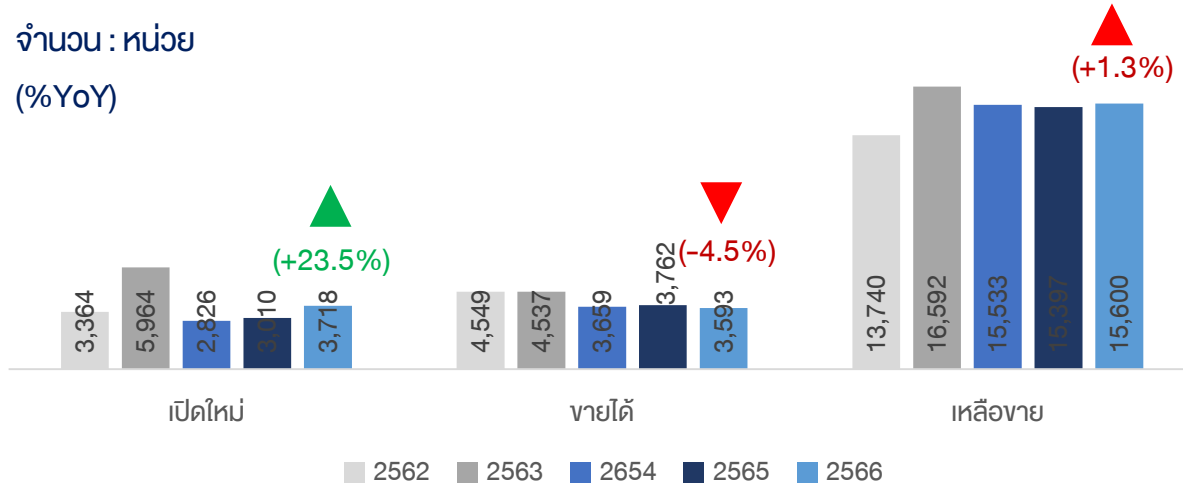
ที่อยู่อาศัยเหลือนขายเพิ่มขึ้น +14.3% เป็นผลจากที่ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมาก แต่กำลังซื้อในพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นสามารถดูดซับที่อยู่อาศัยเหลือนขายออกไปได้เพียงบางส่วน ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือนขายในพื้นที่เพิ่มขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคเหนือ ปี 2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือขาย

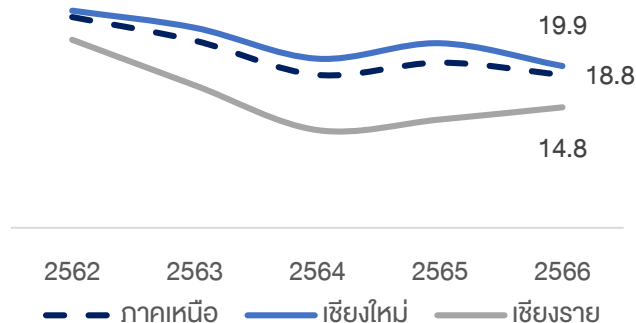
จำนวน : หน่วย

(%YoY)



อัตราการดูดซับ (%)

เปิดใหม่	+62.9%	-37.5%
ขายได้	-6.3%	+1.3%
เหลือขาย	+3.1%	-8.4%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคเหนือ

“ PM2.5 และภัยแล้งกดดันกำลังซื้อในภาคเหนือ ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +23.5% โดยผู้ประกอบการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้น เนื่องจากเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของกำลังซื้อจากชาวต่างชาติ ควบคู่กับการทำการตลาดเพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขาย

ที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง -4.5% เนื่องจาก

- ภัยแล้งในปี 2566 ที่ส่งผลให้ผลผลิตการเกษตรที่สำคัญในพื้นที่ เช่น ข้าว อ้อย และมันสำปะหลัง ได้รับผลกระทบทำให้ผลผลิตเสียหาย ในขณะที่ราคาสินค้าเกษตรโลกมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น
- ปัญหาฝุ่น PM 2.5 ที่ส่งผลกระทบอย่างมากกับสภาพแวดล้อมในพื้นที่ ส่งผลให้ผู้ที่มีบ้านพักเป็นหลังที่ 2 ทอยขายบ้านออกมาแข่งกับบ้านใหม่ และส่วนใหญ่มีราคาต่ำกว่าบ้านใหม่ในทำเลเดียวกันอีกด้วย

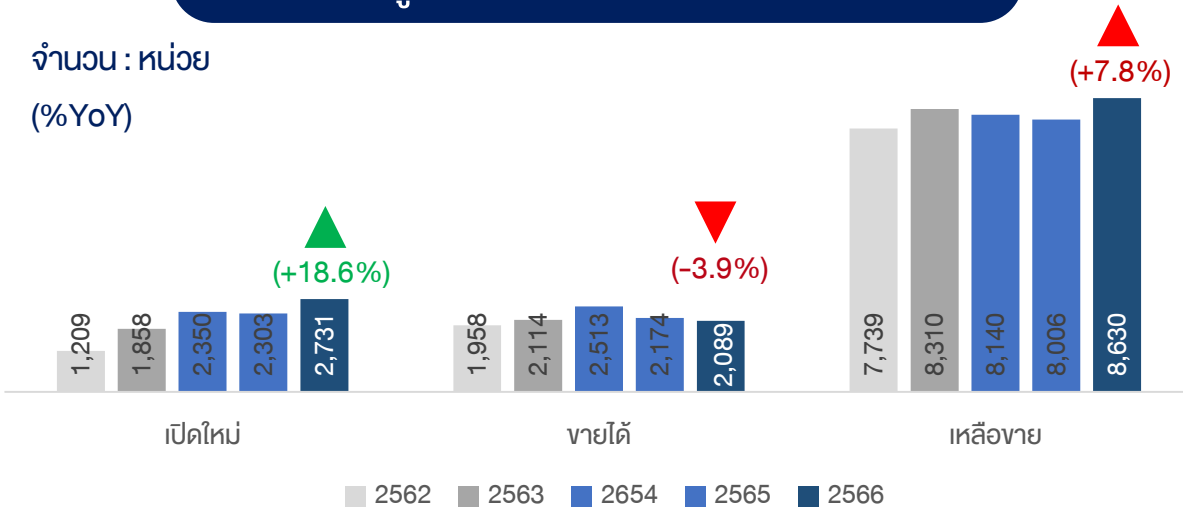
อย่างไรก็ตาม ภาคการท่องเที่ยวในพื้นที่ยังคงฟื้นตัวได้ดี ประกอบกับกำลังซื้อจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวจีนและไต้หวันยังคงให้ความสนใจลงทุนอสังหาริมทรัพย์ในภาคเหนือ ส่งผลให้กำลังซื้อลดลงไม่มากในปีที่ผ่านมา

ที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้น +1.3% เนื่องจากกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่มีการเปิดโครงการใหม่ออกมาเพิ่มขึ้น สวนทางกับกำลังซื้อที่ชะลอตัวลง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในภูมิภาคนี้เพิ่มขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคกลาง ปี 2566

จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลือขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)



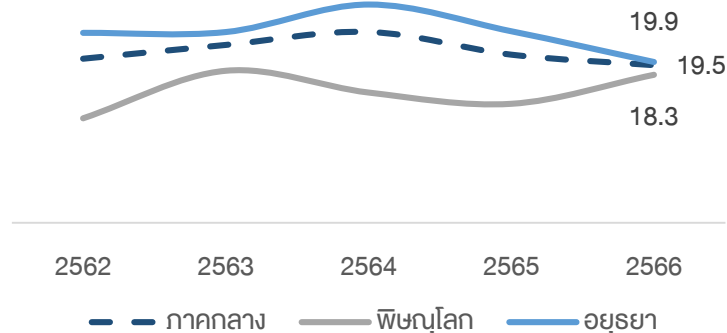
แนวราบ



แนวสูง

เปิดใหม่	-1.9%	+610.4%
ขายได้	+1.5%	-38.0%
เหลือขาย	+3.4%	+152.5%

อัตราการดูดซับ (%)



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคกลาง

“ กำลังซื้อชะลอตัว จากปัญหาภัยธรรมชาติ และปัญหานี้ครวเรื้อน ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +18.6% เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวสูง เพื่อรองรับกำลังซื้อที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต จากการลงทุนของผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญหลายโครงการในพื้นที่

ที่อยู่อาศัยขายได้ลดลง -3.9% เนื่องจาก

- การเกิดอุทกภัย โดยเฉพาะในพื้นที่เพาะปลูกสำคัญของภาคกลางในจังหวัดอยุธยา สุพรรณบุรี และนครสวรรค์ ส่งผลให้ผลผลิตทางการเกษตร โดยเฉพาะข้าว ได้รับความเสียหาย
- ปัญหานี้ครวเรื้อน และอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการให้สินเชื่อ ส่งผลให้กำลังซื้อในพื้นที่ชะลอตัวลง

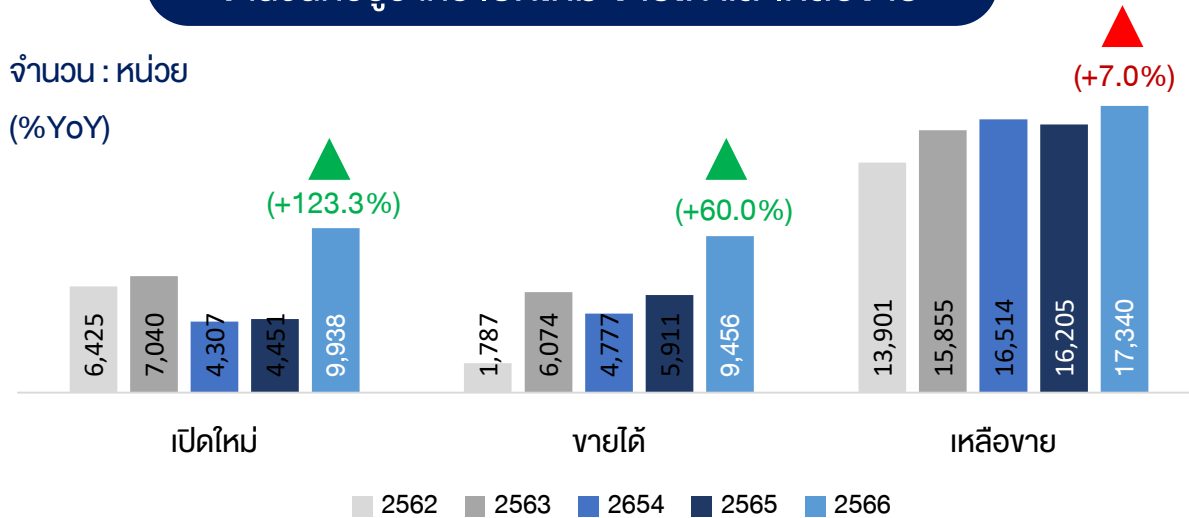
อย่างไรก็ตามในพื้นที่ภาคกลางยังมีปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของภาคอสังหาฯ อีกหลายปัจจัย เช่น โครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานสำคัญ เช่น รถไฟฟ้าทางคู่ และรถไฟความเร็วสูง รวมถึงการลงทุนเพิ่มขึ้นของผู้ประกอบการรายใหม่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้ง 5 แห่งในจังหวัดอยุธยา

ที่อยู่อาศัยเหลือขายเพิ่มขึ้น +7.8% เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ออกมาเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับกำลังซื้อที่ชะลอตัวลง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายในพื้นที่เพิ่มขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคใต้ ปี 2566

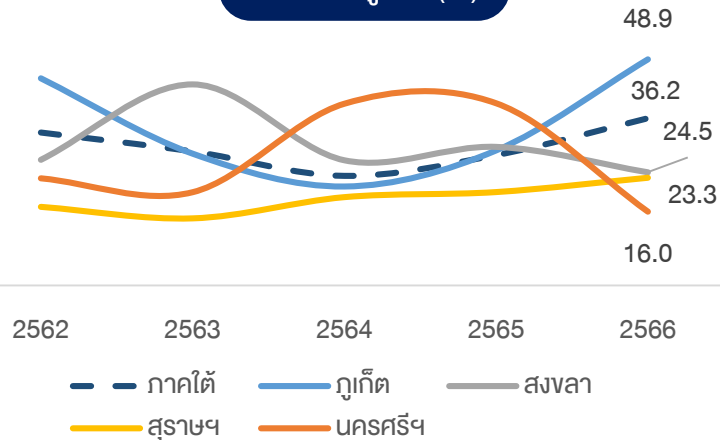
จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)



เปิดใหม่	+59.0%	+226.0%
ขายได้	+0.1%	+176.3%
เหลืงขาย	+9.5%	-0.4%

อัตรการดูดซับ (%)



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคใต้ “ ก่อเกี่ยวดันอสังหาฯโต ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่เพิ่มขึ้น +123.3% เป็นผลจากผู้ประกอบการอสังหาฯ โดยเฉพาะผู้ประกอบการรายใหญ่ของประเทศ เปิดโครงการใหม่ในพื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก เนื่องจากเห็นสัญญาณการเพิ่มขึ้นของกำลังซื้อ โดยเฉพาะจากชาวต่างชาติที่หันมานิยมซื้ออสังหาฯในพื้นที่ท่องเที่ยวแทนกรุงเทพฯ

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +60.0% เนื่องจาก

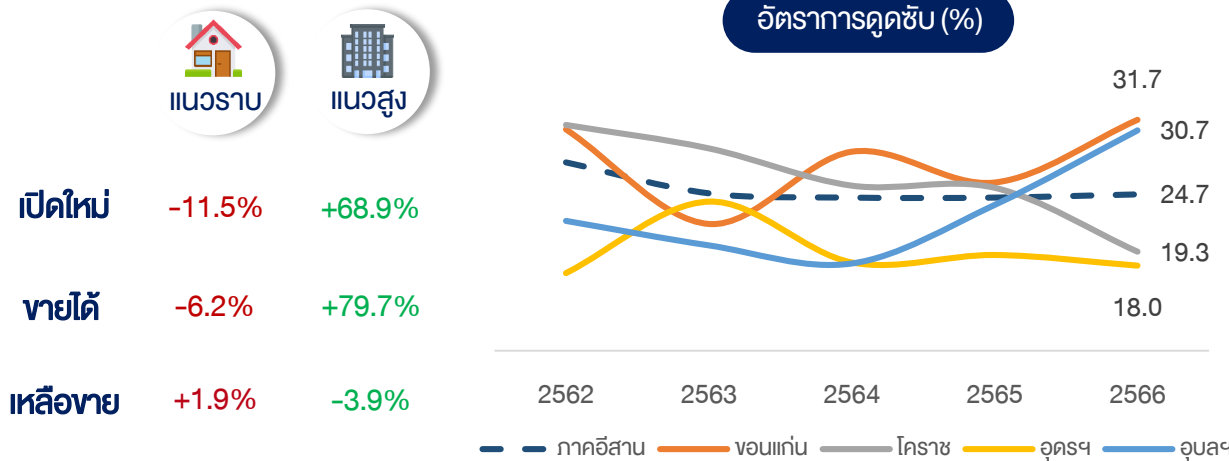
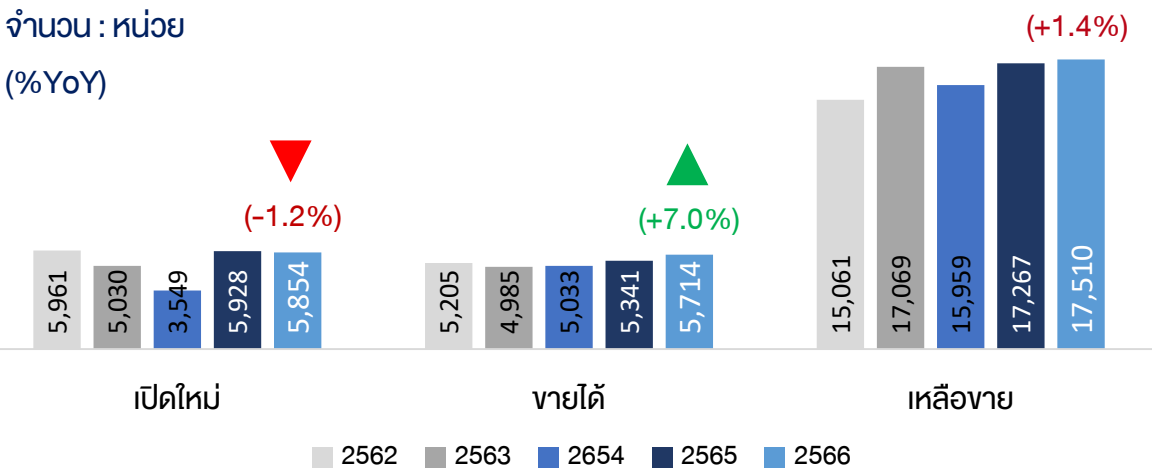
- ภาคการท่องเที่ยวและบริการที่ฟื้นตัวได้ดี จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะจากยุโรปที่ทยอยตัว ส่งผลให้เศรษฐกิจในพื้นที่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน
- กำลังซื้อที่อยู่อาศัยจากชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากชาวจีนที่หันมาลงทุนคอนโดมิเนียมในภูเก็ตแทนกรุงเทพฯ และชาวรัสเซียที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต เพื่อใช้เป็นบ้านหลังที่ 2 เพื่อเป็นที่พักตากอากาศและหนีจากปัญหาภัยสงครามระหว่าง รัสเซีย-ยูเครน

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายเพิ่มขึ้น +7.0% เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมาก แต่กำลังซื้อที่อยู่อาศัยถึงแม้จะฟื้นตัวแต่ยังไม่มากพอที่จะดูดซับที่อยู่อาศัยเหลืงขายให้ลดลง ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลืงขายในพื้นที่เพิ่มขึ้น

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ปี 2566



จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

“ภาคเกษตรและท่องเที่ยวหนุนอสังหาฯ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ลดลง -1.2% ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่จำนวนยูนิตเปิดใหม่เข้าสู่ระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของ Covid-19 เนื่องจากผู้ประกอบการเห็นสัญญาณการฟื้นตัวของกำลังซื้อในพื้นที่

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +7.0% เนื่องจาก

- ราคาและความต้องการสินค้าเกษตรสำคัญในพื้นที่ เช่น ข้าว และมันสำปะหลังเพิ่มสูงขึ้น จากความต้องการที่เพิ่มขึ้นของโลก โดยเฉพาะราคาข้าวที่เพิ่มสูงขึ้นจากการที่อินเดียประกาศส่งออกข้าวในปีที่ผ่านมา
- จำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะชาวจีนที่เข้ามาท่องเที่ยวสายมู และการเปิดแคมเปญเปลี่ยนเมืองผ่านเป็นเมืองพักส่งผลกระทบเชิงบวกในพื้นที่เริ่มปรับตัวดีขึ้น
- โครงการเมกะโปรเจกต์ในภูมิภาคนี้ เช่น รถไฟความเร็วสูง รถไฟรางคู่ และมอเตอร์เวย์ มีความคืบหน้าอย่างชัดเจน ประกอบกับหัวเมืองสำคัญ เช่น ขอนแก่น และอุบลฯ มีแผนการพัฒนาที่ชัดเจนส่งผลให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายเพิ่มขึ้น +1.4% ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงสวนทางกับกำลังซื้อที่ยังเพิ่มขึ้น แต่ยังไม่สามารถดูดซับที่อยู่อาศัยเหลืงขายที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมากได้ ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลืงขายในพื้นที่เพิ่มสูงขึ้น

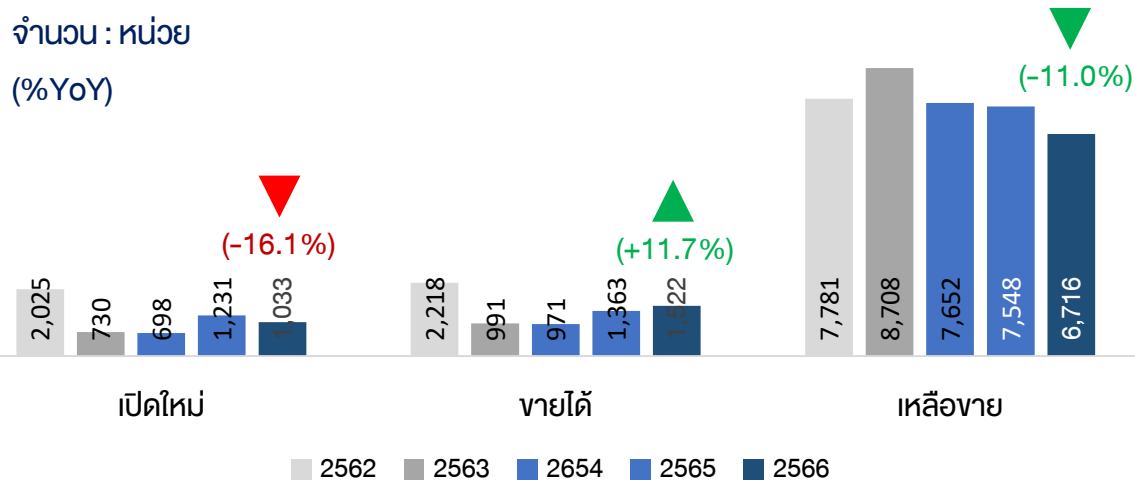
ที่มา : AREA, ประมวลผลโดยฝ่ายยุทธศาสตร์และวิจัย
หมายเหตุ : ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย 21 จังหวัดสำคัญ

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ภาคตะวันตก ปี 2566



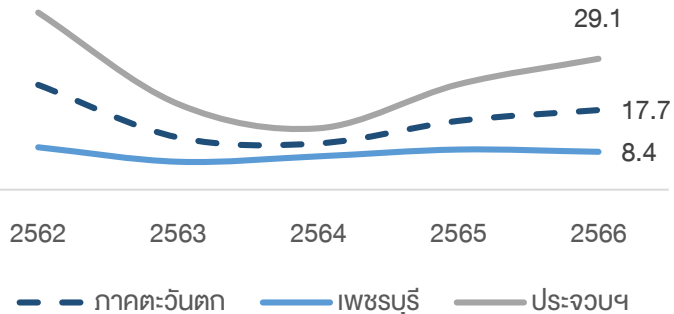
จำนวนที่อยู่อาศัย เปิดใหม่ ขายได้ และเหลืงขาย

จำนวน : หน่วย
(%YoY)



อัตราการดูดซับ (%)

เปิดใหม่	+70.7%	-67.8%
ขายได้	+42.4%	-17.6%
เหลืงขาย	+22.3%	-25.5%



สถานการณ์ที่อยู่อาศัยในภาคตะวันตก

“ ท่องเที่ยวคือนอสังหาฯ หักดิบ ”

ที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ลดลง -16.1% เนื่องจากที่อยู่อาศัยเหลืงขายในพื้นที่ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวสูงที่ยังมีอยู่เป็นจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการยังคงทำการตลาดเพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยเหลืงขายแทนการเปิดโครงการใหม่

ที่อยู่อาศัยขายได้เพิ่มขึ้น +11.7% เป็นผลมาจาก

- ภาคธุรกิจท่องเที่ยวที่กลับมาฟื้นตัวได้ดี โดยเฉพาะในพื้นที่ห้วยหิน ส่งผลให้มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุนในลักษณะพูลวิลล่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- กำลังซื้อคอนโดมิเนียมระดับ Luxury จากชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะจากชาวรัสเซีย เนื่องจากต้องการที่พักแบบถาวรหลังที่ 2 จากปัญหาภัยสงครามในประเทศ

อย่างไรก็ตามกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นอยู่ในเฉพาะพื้นที่ห้วยหินเท่านั้น แต่ในพื้นที่ชะอำและปราณบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญในพื้นที่ กำลังซื้อยังไม่สามารถฟื้นตัวได้

ที่อยู่อาศัยเหลืงขายลดลง -11.0% เป็นผลจากการที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ สวนทางกับกำลังซื้อที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลืงขายในพื้นที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตามที่อยู่อาศัยเหลืงขายในพื้นที่ยังมีเป็นจำนวนมาก สะท้อนถึงสถานการณ์อสังหาฯในพื้นที่ยังคงอยู่ในภาวะ Over Supply โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยแนวสูงในจังหวัดเพชรบุรี

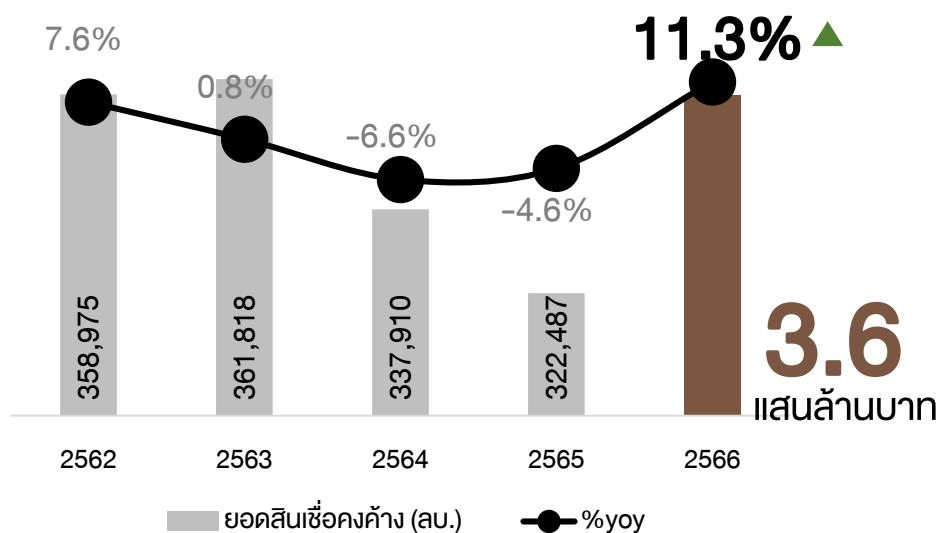
สถานการณ์ สินเชื่อผู้ประกอบการขอสินเชื่อสำหรับทรัพย์สิน

ภาพรวมสินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงิน

สินเชื่อคงค้างขยายตัวสูงจากฐานที่ต่ำในปีก่อน ขณะที่สินเชื่อปล่อยใหม่หดตัวเล็กน้อยจากที่อยู่อาศัยแนวราบที่ปล่อยใหม่ได้ลดลง ขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวสูงยังขยายตัวได้ดี



สินเชื่อ Pre-Finance เพื่อที่อยู่อาศัย*



ยอดสินเชื่อคงค้างจำแนกตามวัตถุประสงค์ (%yoy)



แนวราบ

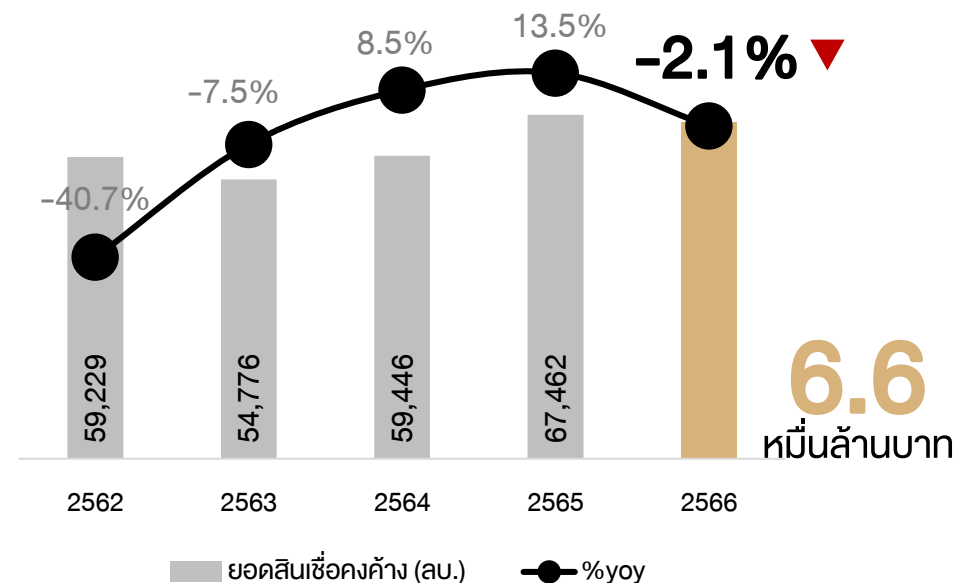


แนวสูง

219,287 ลบ. (+18.7%)

139,582 ลบ. (+1.3%)

สินเชื่อผู้ประกอบการอสังหาฯปล่อยใหม่**



ยอดสินเชื่อปล่อยใหม่จำแนกตามวัตถุประสงค์ (%yoy)



แนวราบ



แนวสูง

46,978 ลบ. (-8.1%)

19,047 ลบ. (+16.4%)

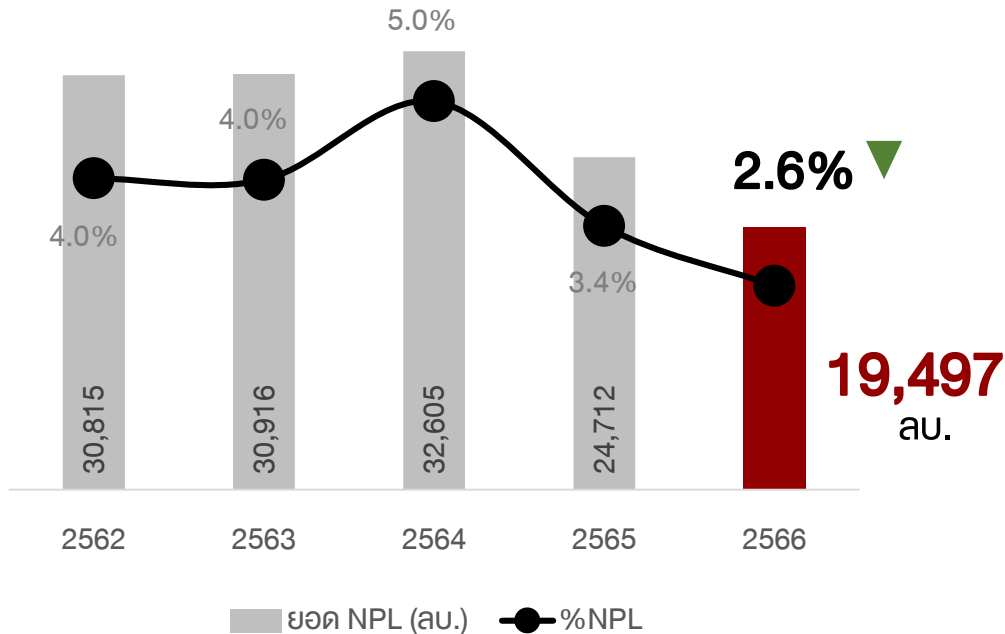
คุณภาพหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้สินเชื่อผู้ประกอบการซื้อขายของสถาบันการเงิน

ยอดคงค้าง NPL ของธนาคารพาณิชย์ปรับลดลงจากปีก่อน ส่งผลให้อัตรา NPL ปรับลดลงมาอยู่ที่ 2.6%

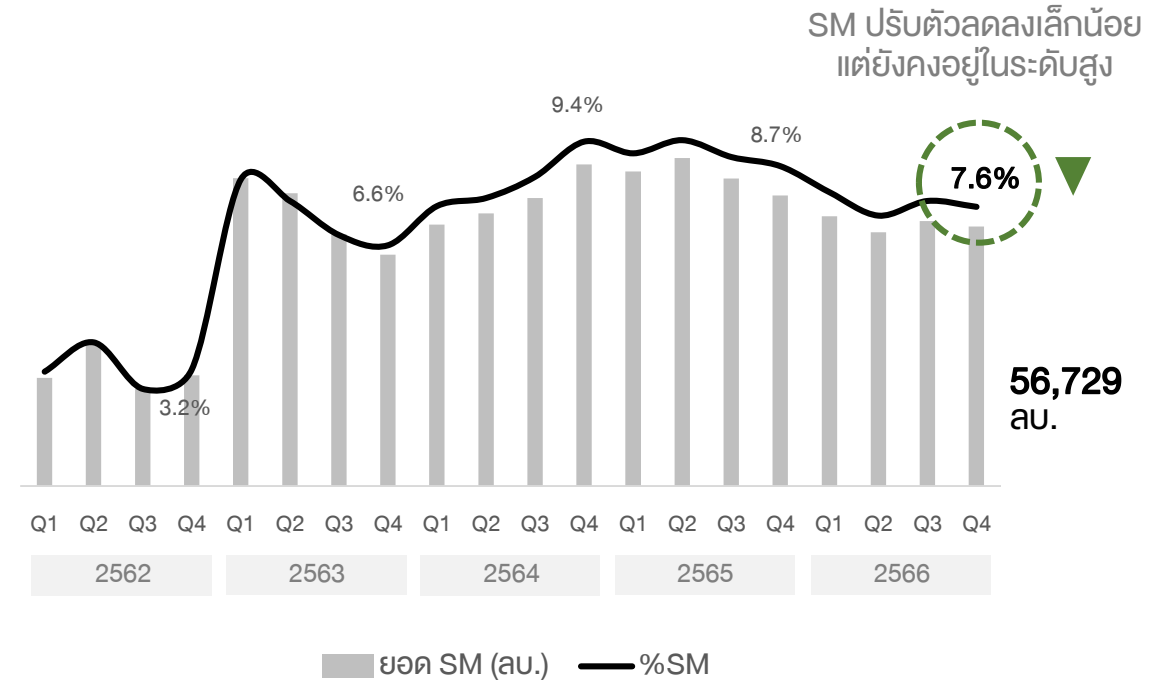
ขณะที่ลูกหนี้จัดชั้น SM ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง โดยคิดเป็นร้อยละ 7.6 ต่อสินเชื่อรวม



หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)



หนี้ค้างชำระ 1-3 เดือน (SM)



ที่มา : BOT รายงาน Gross NPL และ SM ของกิจกรรมซื้อขายหลักทรัพย์

(ตาราง FI_NP_003_S2 และตาราง FI_SM_001) รวบรวมและประมวลผลโดยฝ่ายยุทธศาสตร์และวิจัย



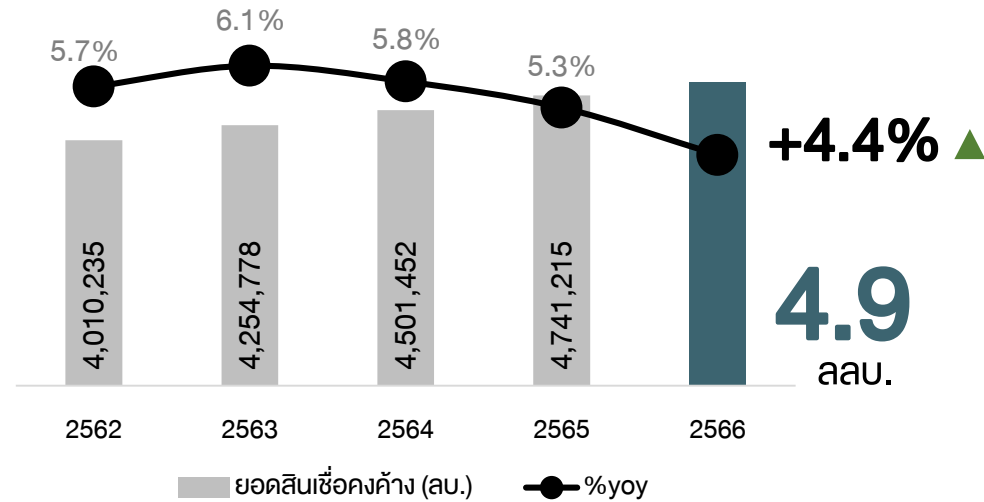
สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างของสถาบันการเงินขยายตัวชะลอลง ขณะที่สินเชื่อปล่อยใหม่

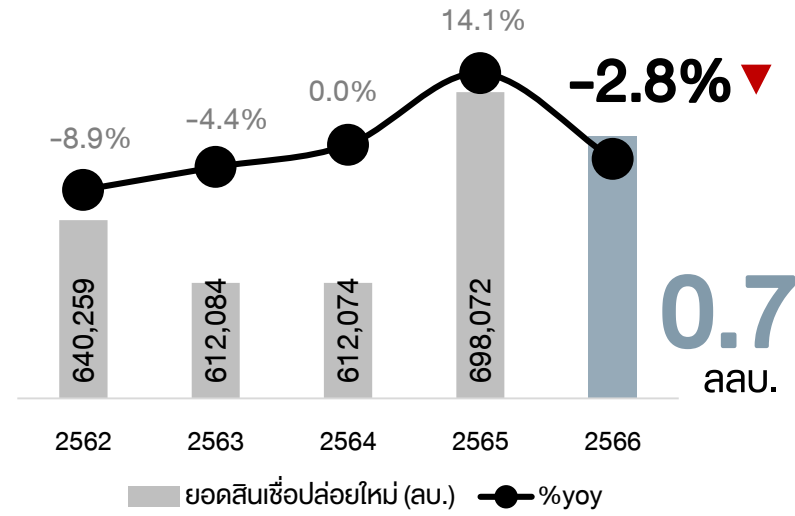
หดตัว จากการปล่อยใหม่เป็นจำนวนมากในปีก่อนหน้าจากผลของมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ประกอบกับครัวเรือนยังมีความเปราะบางจากการหนี้ที่สูงและอัตราดอกเบี้ยที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้น รวมถึงยอดหนี้เสียที่เพิ่มขึ้น ส่งผลต่อความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อของธนาคาร



สินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั้งระบบ



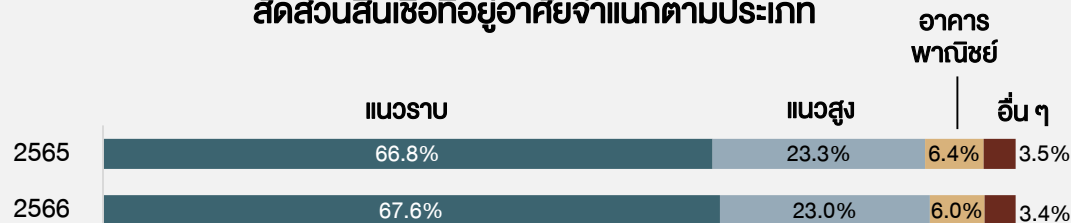
สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบ



สินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ลดลง 2.8% โดยเฉพาะในกลุ่ม บ้านราคาระดับล่าง (<5 ลบ.) เป็นผลจากปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัย ขณะที่บ้านราคาระดับบนขยายตัวได้ดี

ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างธนาคารพาณิชย์ 2.7 ลบ. (+1.3%) ▲

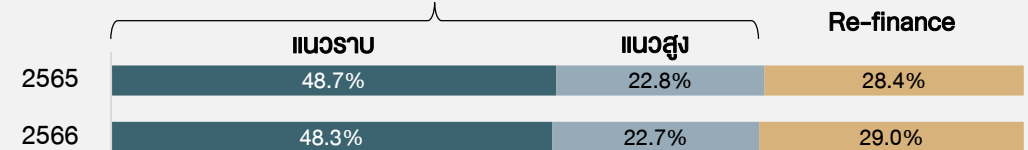
สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภท



ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ธนาคารพาณิชย์ 0.1 ลบ. (-14.6%) ▼

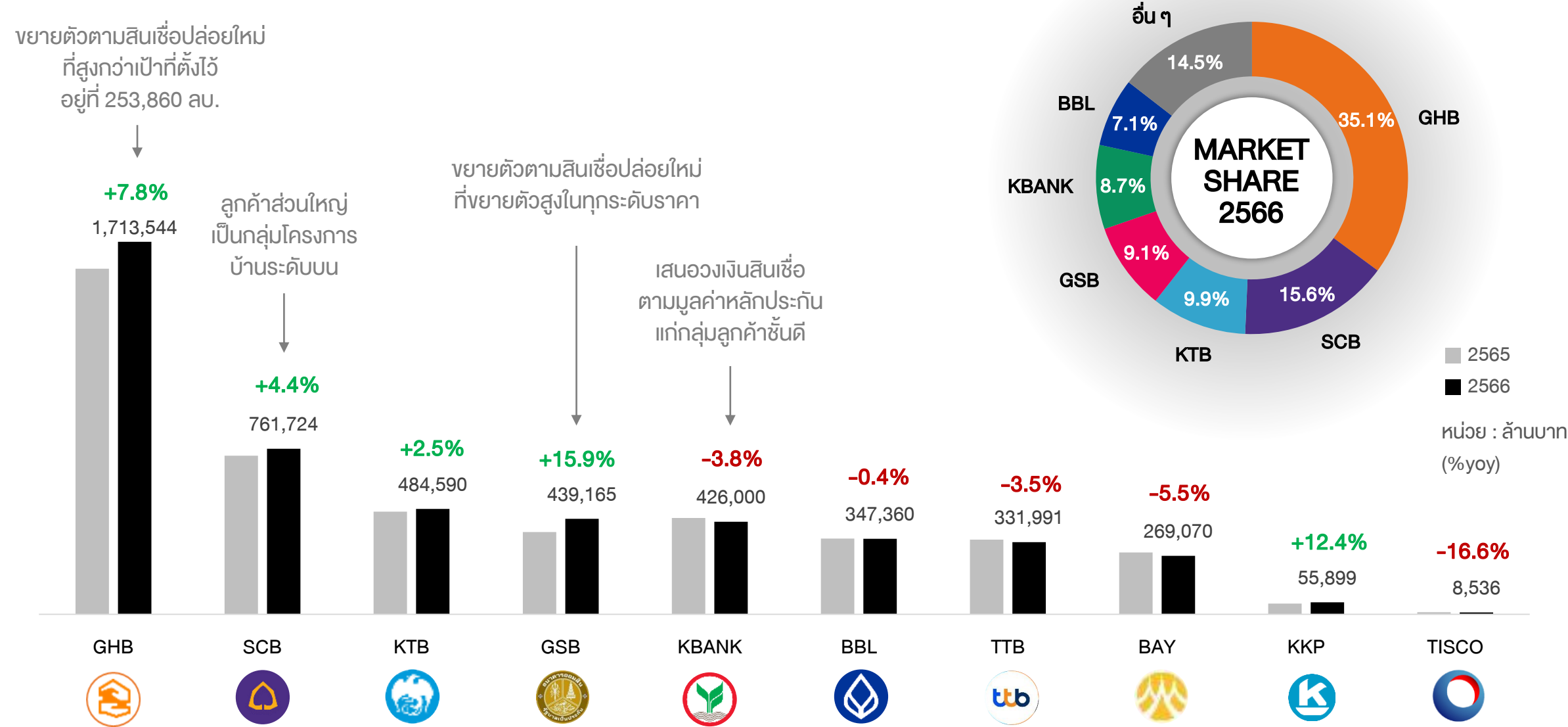
สัดส่วนสินเชื่อที่อยู่อาศัยจำแนกตามประเภท

70% เป็นการปล่อยสินเชื่อเพื่อซื้ออสังหาฯ



ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังครองส่วนแบ่งตลาดมากที่สุดที่ 35.1 %

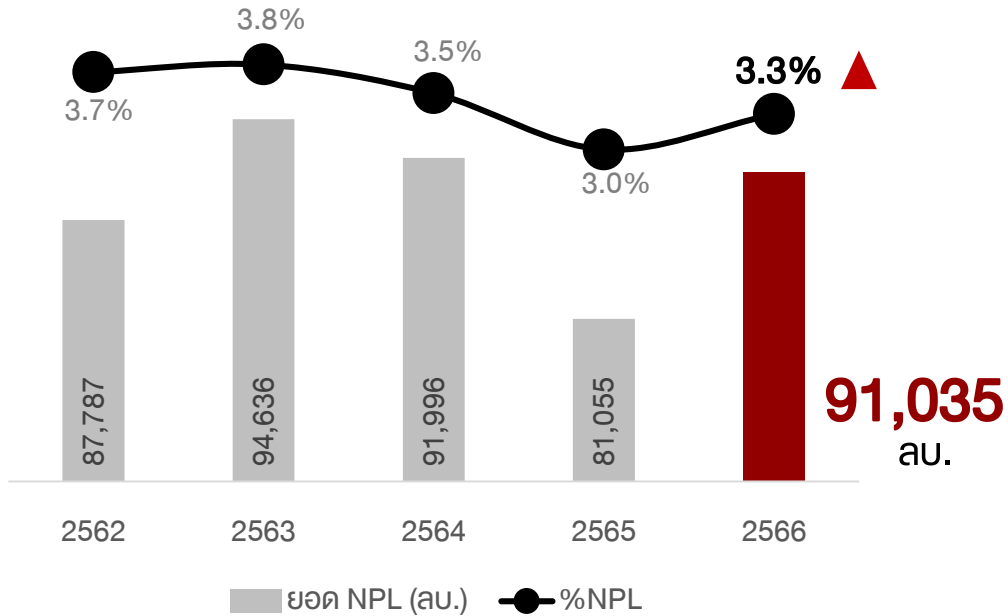
สำหรับธนาคารออมสินมีส่วนแบ่งตลาดลำดับที่ 4 คิดเป็น 9.1 %



คุณภาพหนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยด้อยลง จากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในช่วงขาขึ้น ประกอบกับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ยอดหนี้ NPL เพิ่มขึ้นกว่า 10,000 ลบ. จากปีก่อน



หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL)



หนี้ค้างชำระ 1-3 เดือน (SM)



%NPL สินเชื่อที่อยู่อาศัยของแต่ละสถาบันการเงิน

ปี	66	65
1	3.9% ▲	3.7%
2	2.7% ▲	2.3%
3	5.2% ▲	5.1%
4	1.5% ▲	1.1%
5	4.9% ▼	8.2%

แนวทางการแก้หนี้สินเชื่อที่อยู่อาศัยอย่างยั่งยืนของรพท. เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้กลุ่มเปราะบาง



แก้หนี้ก่อนและหลังเป็นหนี้เสีย (เริ่ม 1 เม.ย. 67)

- ขอปรับโครงสร้างหนี้ได้ทั้งก่อนเป็นหนี้เสีย (non-NPL) และหลังเป็นหนี้เสีย (NPL)
- หากเป็น NPL มีเวลาให้พิจารณาแผนปรับโครงสร้างหนี้ อย่างน้อย 60 วัน ก่อนถูกโอนขายหนี้



ค่าธรรมเนียมและดอกเบี้ยที่เป็นธรรมมากขึ้น

- 1 ไม่คิดค่าปรับ ชำระหนี้ก่อนกำหนด
- 2 ไม่คิดค่าธรรมเนียม ปรับปรุงโครงสร้างหนี้
- 3 ไม่คิดดอกเบี้ยบนดอกเบี้ย (เริ่ม 1 ก.ค. 67)

ปี 2567 สินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวเล็กน้อย โดยยังคงเข้มงวดต่อการให้สินเชื่อ

โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านราคาระดับกลาง-ล่าง อีกทั้งยังนำเสนอผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น



คาดการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยขยายตัวได้เล็กน้อย

ตามคาดการณ์ที่อยู่อาศัยในปี 67 ที่จะขยายตัว 4%-5%

ปัจจัยสนับสนุน

- ✓ **มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ**
 - ลดค่าโอน/จดจำนอง
 - ลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
 - โครงการสินเชื่อบ้าน
- ✓ **การทำการตลาดเพื่อเร่งระบายสต็อกของผู้ประกอบการ** เพื่อดึงดูดผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัยท้าทาย

- **ภาวะเศรษฐกิจที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่** ประกอบกับปัญหาด้านภูมิรัฐศาสตร์ของโลกที่อาจส่งผลต่อเศรษฐกิจโลกและไทยให้เกิดความผันผวน
- **อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง** กดดันกำลังซื้อ
- **ปัญหานี้ครวเรือนที่อยู่ในระดับสูง** ส่งผลต่อการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงิน โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านระดับราคา 3 ล้านบาท

ทิศทางการดำเนินงานของสถาบันการเงิน



GHB – จัดทำผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญกับการประหยัดพลังงาน รวมถึงมีสินเชื่อที่สนับสนุนผู้มีรายได้น้อย ผู้สูงอายุ กลุ่มเปราะบาง เพื่อให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น



SCB – ยังปล่อยสินเชื่ออย่างระมัดระวัง โดยเน้นปล่อยสินเชื่อในกลุ่มบ้านระดับราคา 5 ล้านบาทขึ้นไป รวมถึงร่วมมือกับพันธมิตรผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินธุรกิจได้อย่างครอบคลุม



KBANK – ให้สินเชื่ออย่างระมัดระวัง โดยเสนอวงเงินสินเชื่อสูงสุดตามมูลค่าหลักประกันให้แก่กลุ่มลูกค้าชั้นดีที่มีความเสี่ยงต่ำ รวมถึงเสนอผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

มาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ปี 67

ลดค่าโอน/จดจำนอง

ลดค่าโอน จาก 2% เหลือ 0.01%

ลดค่าจำนอง จาก 1% เหลือ 0.01%

ราคาซื้อขายและราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่เกิน 7 ล้านบาท

และวงเงินจำนอง ไม่เกิน 7 ล้านบาท/สัญญา

(ตั้งแต่ เม.ย. 67 ถึง 31 ธ.ค. 67)

มาตรการลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ลดหย่อนภาษี 1 ล้านบาท

ต่อทุกจำนวนค่าก่อสร้าง 1 ล้านบาท แต่รวมกันแล้วไม่เกิน 1 แสนบาท

สัญญาและเริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ 9 เม.ย. 67 ถึง 31 ธ.ค. 68

โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Home



วงเงินโครงการ 20,000 ล้านบาท (วงเงินต่อราย สูงสุด ไม่เกิน 3 ล้านบาท)

อัตราดอกเบี้ย 3%/ปี (ระยะเวลา 5 ปี กู้สูงสุดไม่เกิน 40ปี)

สำหรับซื้อที่อยู่อาศัย ยื่นคำขอกู้ยืมได้ที่ ธอส. ตั้งแต่ 9 เม.ย. 67 ถึง 30 ธ.ค. 68

โครงการสินเชื่อบ้าน Happy Life



วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท (วงเงินต่อราย ตั้งแต่ 2.5 ล้านบาท)

อัตราดอกเบี้ย 2.98%/ปี (เฉลี่ย 3 ปีแรก)

สำหรับซื้อที่อยู่อาศัย/ซ่อมแซมอาคาร/Re-finance

ยื่นคำขอกู้ยืมได้ที่ ธอส. ตั้งแต่ 28 มิ.ย. 67 จนกว่าจะเต็มกรอบสินเชื่อวงเงินของโครงการ

โครงการสินเชื่อบ้านออมสินเพื่อคนไทย



วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท (วงเงินต่อราย สูงสุด ไม่เกิน 7 ล้านบาท)

อัตราดอกเบี้ย 2.95%/ปี (เฉลี่ย 3 ปีแรก)

สำหรับซื้อที่อยู่อาศัย ยื่นคำขอกู้ยืมได้ที่ธนาคารออมสิน ตั้งแต่ 17 เม.ย. 67 ถึง 30 ธ.ค. 68



**GSB
RESEARCH**

ศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

