

29 พฤศจิกายน 2560

รายงานผลสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ช่วงครึ่งแรกปี 2560

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการสำรวจอุปทานและอุปสงค์ของโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายในช่วงครึ่งแรกปี 2560 ในพื้นที่กรุงเทพฯ – ปริมณฑล โดยนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย ซึ่งจากการสำรวจพบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยอยู่ระหว่างการขายจำนวน 1,563 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการรวม 451,089 หน่วย ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 1,126 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการจำนวน 208,237 หน่วย และโครงการอาคารชุด 437 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการจำนวน 242,852 หน่วย

ดร.วิชัย วิรัตน์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานกลยุทธ์ 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า จากการสำรวจในช่วงครึ่งแรกปี 2560 โครงการบ้านจัดสรรมีหน่วยเหลือขายจำนวน 78,219 หน่วย หรือร้อยละ 38 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด และโครงการอาคารชุด มีหน่วยเหลือขายจำนวน 63,658 หน่วย หรือร้อยละ 26 ของหน่วยในผังโครงการอาคารชุดทั้งหมด ภาพรวมอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ช่วงครึ่งแรกปี 2560 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 ทั้งโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ขณะเดียวกันอัตราการดูดซับของที่อยู่อาศัยเกือบทุกประเภทสูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2559 โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการบ้านจัดสรร ที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล จำนวน 1,126 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 208,237 หน่วย หน่วย มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 78,219 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 328,477 ล้านบาท (เทียบกับในช่วงครึ่งแรกปี 2559 มีจำนวน 1,077 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการประมาณ 202,947 หน่วย และมีหน่วยเหลือขายประมาณ 77,848 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 340,139 ล้านบาท)

ทั้งนี้ หน่วยในผังโครงการทั้งหมด 208,237 หน่วย ส่วนใหญ่ร้อยละ 49 เป็นทาวน์เฮ้าส์ รองลงมา ร้อยละ 34 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 12 เป็นบ้านแฝด ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า

เมื่อแยกตามระดับราคา หน่วยในผังส่วนใหญ่ ร้อยละ 33 อยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท รองลงมา ร้อยละ 26 อยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ร้อยละ 24 อยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท และร้อยละ 17 อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท

แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่า ส่วนใหญ่เป็นหน่วยที่สร้างเสร็จจำนวน 132,845 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 64 ของหน่วยในผังทั้งหมด รองลงมาเป็นหน่วยที่ยังไม่ได้เริ่มสร้างจำนวน 40,305 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 19 และหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 35,087 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17 โดยหน่วยที่ก่อสร้างเหลือขาย หรือบ้านว่างมีจำนวน 13,704 หน่วย หรือร้อยละ 10 ของหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด

โครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด 1,126 โครงการ แบ่งออกเป็นโครงการในกรุงเทพฯ มากที่สุด 374 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 66,221 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 384,258 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 18,286 หน่วย รองลงมาเป็นโครงการในจังหวัดนนทบุรี 255 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 41,405 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 175,517 ล้านบาท เหลือขาย 17,703 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดปทุมธานี 185 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 40,960 หน่วย ล้านบาท มูลค่าโครงการรวม 137,385 ล้านบาท เหลือขาย 17,215 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดสมุทรปราการ 164 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 36,068 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 126,152 ล้านบาท เหลือขาย 14,846 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดสมุทรสาคร 79 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 16,090 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 50,606 ล้านบาท เหลือขาย 6,711 หน่วย และเป็นโครงการในจังหวัดนครปฐม 69 โครงการ มีหน่วยในผังจำนวน 7,493 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 28,571 ล้านบาท เหลือขาย 3,458 หน่วย

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอลำลูกกา อำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองสมุทรสาคร และ อำเภอธัญบุรี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางพลี อำเภอลำลูกกา อำเภอคลองหลวง และอำเภอเมืองสมุทรสาคร

ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 บ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ประเภททาวน์เฮ้าส์ มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 11,368 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.6 ต่อเดือน สูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2559 เล็กน้อย ซึ่งมีอัตราร้อยละ 3.5 โดยบ้านเดี่ยว มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 5,554 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 3 ต่อเดือน เพิ่มขึ้นจากช่วงครึ่งแรกปี 2559 ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 2.7 และบ้านแฝด มีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 2,690 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 4.1 ต่อเดือน สูงกว่าครึ่งแรกปี 2559 ซึ่งมีอัตราร้อยละ 3

โครงการอาคารชุด ที่อยู่ในระหว่างการขายในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีจำนวน 437 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกัน 242,852 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 782,566 ล้านบาท มีหน่วยห้องชุดเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 63,658 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 197,597 ล้านบาท (เทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีโครงการอาคารชุด 442 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการ 231,438 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 59,642 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 181,099 ล้านบาท) หน่วยในผังโครงการทั้งหมด 242,852 หน่วย ส่วนใหญ่ร้อยละ 67 เป็นห้องชุดแบบหนึ่งห้องนอน รองลงมาร้อยละ 20 เป็นห้องแบบสตูดิโอ และร้อยละ 11 เป็นแบบสองห้องนอน ที่เหลือเป็นแบบสามห้องนอนขึ้นไป

ราคาของหน่วยในผังโครงการ ส่วนใหญ่ ร้อยละ 42 เป็นหน่วยห้องชุดในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท อีกร้อยละ 29 อยู่ในช่วงราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท และร้อยละ 15 ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ที่เหลืออีกร้อยละ 14 อยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่า เป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้ว 110,976 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46 ของหน่วยในผังโครงการ เป็นหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 111,953 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46 และเป็นหน่วยที่ยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 19,923 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 8 และมีหน่วยที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเหลือขาย จำนวน 19,614 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18 ของหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วทั้งหมด

โครงการอาคารชุดทั้งหมด 437 โครงการ แบ่งออกเป็นโครงการในกรุงเทพฯ มากที่สุด 311 โครงการ หน่วยในผังจำนวน 161,356 หน่วย เหลือขาย 34,199 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดนนทบุรี 62 โครงการ มีหน่วยในผัง 40,320 หน่วย เหลือขาย 13,866 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดสมุทรปราการ 34 โครงการ มีหน่วยในผัง 23,229 หน่วย เหลือขาย 8,725 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดปทุมธานี 18 โครงการ มีหน่วยในผัง 13,510 หน่วย เหลือขาย 5,434 หน่วย เป็นโครงการในจังหวัดนครปฐม 9 โครงการ มีหน่วยในผัง 3,102 หน่วย เหลือขาย 1,036 หน่วย และเป็นโครงการในจังหวัดสมุทรสาคร 3 โครงการ มีหน่วยในผัง 1,335 หน่วย เหลือขาย 398 หน่วย

พื้นที่ที่มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตบางซื่อ เขตจตุจักร และเขตบางนา ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอธัญบุรี เขตจตุจักร และเขตบางซื่อ

ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 อาคารชุดในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลขายได้ใหม่จำนวนรวม 27,296 หน่วย มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.0 ต่อเดือน ซึ่งสูงกว่าอัตราดูดซับในช่วงเดียวกันของปี 2559 เล็กน้อย ซึ่งมีอัตราร้อยละ 4.9
