6 ตุลาคม 2565

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2565**

 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC) ได้รวบรวมข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ จากการประกาศขายผ่านเว็บไซต์บริษัทภาคเอกชนที่มีปริมาณการประกาศขายเป็นจำนวนมาก และข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองของสถาบันการเงินของรัฐและเอกชน บริษัทบริหารสินทรัพย์ภาครัฐและเอกชน และกรมบังคับคดี ที่ประกาศขายผ่านเว็บไซต์ตลาดนัดบ้านมือสอง (www.taladnudbaan.com) เพื่อให้ได้ข้อมูลอุปทานที่อยู่อาศัยมือสองที่ครอบคลุมในตลาดมากที่สุด

 ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือนมากถึง 162,716 หน่วย และมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือนมากถึง 995,488 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนหน่วยและมูลค่าที่สุดในช่วง 6 ไตรมาสที่ผ่านมา และมีการเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ถึง 17.9% โดยมีการเพิ่มมากขึ้นในเกือบทุกประเภทที่อยู่อาศัย

 การสำรวจยังพบว่า ประเภทบ้านมือสองที่มีการประกาศขายมากที่สุดได้แก่ บ้านเดี่ยว จำนวน 64,392 หน่วย รองลงมาคือ ห้องชุด จำนวน 49,250 หน่วย และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 42,626 หน่วย ทั้งนี้ประเภทที่มีการขยายตัว QoQ สูงสุดคือ ห้องชุด เพิ่มขึ้นสูงสุดถึง 21.1% รองลงมา คือ อาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้น 19.9% ทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้น 17.1% และบ้านเดี่ยว เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.6% แต่บ้านแฝด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9%

นอกจากนี้ พบว่า บ้านมือสอง ที่ประกาศขายในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่า ระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท เป็นระดับราคาที่มีสัดส่วนประกาศขายมากที่สุด รองลงมาเป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และเป็นระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ตามลำดับ แต่มีข้อสังเกตว่า ระดับราคาที่มีอัตราการขยายตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้ามากที่สุด 3 อันดับแรก คือ ระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) สูงถึง 56.1% รองลงมาคือ ระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.7% และ ระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.3% ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่า บ้านมือสองในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเป็นกลุ่มที่มีการประกาศขายมากขึ้น ซึ่งอาจเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งให้สิทธิครอบคลุมมาถึงที่อยู่อาศัยมือสองด้วย และสอดคล้องกับความสามารถของผู้ซื้อลดลง

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ เผยว่า สำหรับทำเลที่มีการประกาศขายบ้านมือสองมากที่สุด 10 จังหวัดแรก ในไตรมาส 2 ปี 2565 คือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ ภูเก็ต ชลบุรี สุราษฎร์ธานี ปทุมธานี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ และนครราชสีมา ซึ่งจะเห็นได้ว่าจะอยู่ในจังหวัดขนาดใหญ่ที่มีการพัฒนาบ้านใหม่มากในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ กรุงเทพมหานคร จังหวัดเดียวมีสัดส่วนจำนวนหน่วย 38.6% และสัดส่วนมูลค่า 62.2% ของการประกาศขายทั้งหมด ขณะที่อันดับที่ 2 – 10 มีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าไม่ถึง 10% เมื่อเทียบกับมูลค่าและจำนวนหน่วยทั่วประเทศ แต่ 10 จังหวัดนี้ มีมูลค่ารวมกันมากถึงร้อยละ 90.2 ส่วนจังหวัดที่เหลืออีก 67 จังหวัด มีสัดส่วนมูลค่ารวมกันเพียงร้อยละ 9.8 (มีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 27.5) อย่างไรก็ตาม จังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ของมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือนสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ชลบุรี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 20.6 รองลงมาคือ สมุทรปราการ ร้อยละ 9.3 และ กรุงเทพมหานคร 6.6 โดยมีจังหวัดอื่นๆ มีอัตราการเปลี่ยนแปลง ร้อยละ 12.3 ซึ่งแสดงให้เห็นว่าในจังหวัดรองต่าง ๆ ก็มีการเปลี่ยนแปลงมากขึ้นเช่นกัน

ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือนของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ไตรมาส | หน่วยเฉลี่ย/เดือน | QoQ | มูลค่าเฉลี่ย/เดือน (ลบ.) | QoQ |
| 1Q/64 | 114,794 |  | 749,651 |  |
| 2Q/64 | 114,668 | -0.1% | 818,939 | 9.2% |
| 3Q/64 | 129,732 | 13.1% | 862,455 | 5.3% |
| 4Q/64 | 145,753 | 12.3% | 990,224 | 14.8% |
| 1Q/65 | 137,957 | -5.3% | 937,992 | -5.3% |
| 2Q/65 | 162,716 | 17.9% | 995,488 | 6.1% |

 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย เฉลี่ยต่อเดือน ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 3 มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย เฉลี่ยต่อเดือน ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 1 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายเฉลี่ยต่อเดือน ทั่วประเทศ

แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย เฉลี่ยต่อเดือน ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 5 มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย เฉลี่ยต่อเดือน ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 6 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย เฉลี่ยต่อเดือน ทั่วประเทศ

แยกตามระดับราคา



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 7 จังหวัดที่มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายเฉลี่ยต่อเดือนสูงสุด 10 อันดับแรกในไตรมาส 2 ปี 2565



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าเฉลี่ยต่อเดือนของ 10 จังหวัดแรกที่มีมูลค่าสูงสุดในไตรมาส 2 ปี 2565



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 9 อัตราขยายตัว (QoQ) 10 จังหวัดที่มีมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายเฉลี่ยต่อเดือนสูงสุด

ในไตรมาส 2 ปี 2565



 หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

 รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**…………………………………………………….**

**คำสงวนลิขสิทธิ์**

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด

กรุณาอ้างอิง “ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

**ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ**

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม