8 กุมภาพันธ์ 2566

**สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565**

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

**ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์** (REIC) เปิดเผยผลการสำรวจข้อมูลที่อยู่อาศัยมือสองว่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองมีการประกาศขายเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 แต่มูลค่ากลับลดลงร้อยละ -7.2 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบกับกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่มีการขยายตัวในกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 ราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 ยกเว้นราคา 1.51 - 2.00 ล้านบาท มีปริมาณใกล้เคียงเดิมโดยลดลงเพียงร้อยละ -0.4 เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยมือสองประเภทห้องชุดและทาวเฮ้าส์ ทั้งนี้ สอดคล้องกับข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในช่วง 11 เดือนของปี 2565 ที่มีอัตราขยายตัวที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเช่นกัน โดยระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 24.9 ราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 24.7 ราคา 1.51 – 2.0 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 19.4 และ ราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 36.2 ซึ่งการขยายตัวของที่อยู่อาศัยมือสองในกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท เกิดจากปัจจัยกระตุ้นที่สำคัญจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเงื่อนไขให้กลับตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ได้รับสิทธิ์ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง เหลือประเภทร้อยละ 0.01 ได้กระตุ้นให้เกิดอุปทานกลุ่มนี้เข้ามาสู่ตลาดที่มากขึ้นจากปัจจัยกระตุ้นที่สำคัญจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเงื่อนไขให้กลับตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทได้รับสิทธิ์ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง เหลือประเภทร้อยละ 0.01 นอกจากนี้ยังพบว่าส่วนใหญ่ผู้ประกาศขายบ้านและผู้ซื้อบ้านได้อยู่ในพื้นที่ 10 อันดับ คือ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ ชลบุรี ภูเก็ต ปทุมธานี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ นครราชสีมาและสุราษฎร์ธานี

**อุปทานที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ**

ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 พบว่า มีจำนวนหน่วยประกาศขาย 162,787 หน่วย และมีมูลค่า 860,415 ล้านบาท หากเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 162,923 หน่วย และมูลค่า 962,188 ล้านบาท พบว่ามีการปรับตัวลดลงร้อยละ -0.1 และ ร้อยละ -10.6 ตามลำดับ แต่หากเปรียบเทียบกับไตรมาส 4 ของปีก่อนพบว่าการประกาศขายที่อยู่อาศัยมือสองมีจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 13.4 แต่มูลค่ากลับลดลงร้อยละ -4.7

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาค่าเฉลี่ยต่อไตรมาสในปี 2565 ที่มีจำนวน 162,320 หน่วย และมูลค่า 961,757 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก ปี 2564 ถึงร้อยละ 52.6 และ 31.7 ตามลำดับ

**ประเภทที่อยู่อาศัยมือสอง**

เมื่อพิจารณาถึงประเภทของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย พบว่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 พบว่า ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีการประกาศขายมากที่สุดเกาะกลุ่มใน 3 ประเภทตามลำดับ คือ

(1) บ้านเดี่ยว จำนวน 67,907 หน่วย (สัดส่วน 41.7%) มูลค่า 461,011 ล้านบาท (สัดส่วน 53.6%)

(2) ทาวเฮ้าส์ จำนวน 44,722 หน่วย (สัดส่วน 27.5 %) มูลค่า 109,616 ล้านบาท (สัดส่วน 12.7%) และ

(3) ห้องชุด จำนวน 44,016 หน่วย (สัดส่วน 27.0%) มูลค่า 257,896 ล้านบาท (สัดส่วน 30.0%)

สำหรับ อาคารพาณิชย์ และบ้านแฝด เป็นประเภทที่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าประกาศขายน้อยที่สุด

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบไตรมาส 4 ปี 2565 กับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) พบว่า ในทุกประเภทบ้านเดี่ยวมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 และเป็นทาวน์เฮ้าส์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ทั้งนี้จำนวนหน่วยของห้องชุด ลดลงร้อยละ -9.7 อาคารพาณิชย์ ลดลงร้อยละ -8.6 และบ้านแฝด ลดลงร้อยละ -11.5

ในขณะที่ด้านมูลค่ามีการลดลงในเกือบทุกประเภท พบว่า บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ -1.7 ห้องชุดลดลงร้อยละ -26.8 ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ –1.9 และบ้านแฝดลดลงร้อยละ -15.9 แต่อาคารพาณิชย์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

**ราคาขายที่อยู่อาศัยมือสอง**

เมื่อพิจารณาถึงราคาประกาศขายของที่อยู่อาศัยมือสอง ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 พบว่า ระดับราคาของที่อยู่อาศัยที่มีการประกาศขายมากที่สุดเกาะกลุ่มใน 3 ระดับราคาตามลำดับ คือ

(1) อันดับแรก ราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท จำนวน 40,364 หน่วย (สัดส่วน 24.8%) แต่มูลค่าค่อนข้างน้อย 21,807 ล้านบาท (สัดส่วน 2.5%) ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 0.5 ล้านบาท

(2) อันดับสองระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทจำนวน 25,417 หน่วย (สัดส่วน 15.6%) มูลค่า 63,941 ล้านบาท (สัดส่วน 7.4%) ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 2.5 ล้านบาท และ

(3) อันดับสาม ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท 24,998 หน่วย (สัดส่วน 15.3%) มูลค่า 97,964 ล้านบาท (สัดส่วน 11.4 %)

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า แม้ว่าที่อยู่อาศัยมือสองในระดับ มากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มีการประกาศขายเพียง 15,458 หน่วย (สัดส่วน 9.5%) แต่กลับมีมูลค่าสูงถึง 485,183 ล้านบาท (สัดส่วน 56.4%) ซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเท่ากับ 31.4 ล้านบาท ส่วนระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท จำนวน 12,906 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.7 และระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท จำนวน 6,446 บาท ลดลงร้อยละ -14.6 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทจำนวน 15,458 หน่วย ลดลงร้อยละ -16.4

เมื่อพิจารณาจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขายในแต่ละระดับราคา พบว่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 ที่อยู่อาศัยมือสองในหลายระดับราคามีจำนวนหน่วยลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ซึ่งพบว่า ส่วนใหญ่จะเป็นที่อยู่อาศัยมือสองที่ราคามากกว่า 3 ล้านบาทขึ้นไป โดยในระดับราคา 3.01 - 5.00 ลบ. ลดลงร้อยละ -1.6 ระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.7 ระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -14.6 ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -16.4 เมื่อเทียบกับ

ทั้งนี้เป็นที่สังเกตว่า ที่อยู่อาศัยมือสองในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีการขยายตัวขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า โดยระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 ราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 ราคา ยกเว้นราคา 1.51 - 2.00 ล้านบาท มีปริมาณใกล้เคียงเดิมโดยลดลงเพียงร้อยละ -0.4 เท่านั้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยมือสองประเภทห้องชุดและทาวเฮ้าส์

สภาวะของการประกาศขายในตลาดที่อยู่อาศัยมือสองเช่นนี้ ได้เกิดขึ้นมาเพื่อรองรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมือสองที่มีอยู่ในตลาดที่เพิ่มขึ้นมาก ดังจะเห็นได้จากภาวะการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในช่วง 11 เดือนของปี 2565 ที่มีอัตราขยายตัวที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทเช่นกัน โดย ระดับราคาไม่เกิน 1.00 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 24.6 ราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 24.7 ราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 19.4 และ ราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 36.2 ซึ่งเกิดจากปัจจัยกระตุ้นที่สำคัญจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดเงื่อนไขให้กลับตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่มีราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทได้รับสิทธิ์ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ได้กระตุ้นให้เกิดอุปทานกลุ่มนี้เข้ามาสู่ตลาดที่มากขึ้น

**ทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยมือสอง**

สำหรับจังหวัดที่มีอันดับมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการประกาศขายสูงที่สุด 10 จังหวัดแรก ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565 ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ ชลบุรี ภูเก็ต ปทุมธานี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ นครราชสีมาและสุราษฎร์ธานี ซึ่งค่อนข้างสอดคล้องกับจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองเช่นกัน

ทั้งนี้ กรุงเทพมหานคร มีหน่วยประกาศขาย 55,852 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.3 และ มีมูลค่าสูงเป็นอันดับแรก มีมูลค่าถึง 518,480 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนมากถึงร้อยละ 60.3 เมื่อเทียบกับทั้งประเทศ ขณะที่จังหวัดอันดับที่ 2 – 10 มีสัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าของแต่ละจังหวัดอยู่ระหว่างร้อยละ 0.8 ถึงร้อยละ 6.8 ซึ่งไม่ถึงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับมูลค่าและจำนวนหน่วยทั่วประเทศ แต่ 10 จังหวัดนี้ แต่มีสัดส่วนจำนวนหน่วยเป็นร้อยละ 67.6 และสัดส่วนของมูลค่ารวมกันมากถึงร้อยละ 87.3 ส่วนจังหวัดที่เหลืออีก 67 จังหวัด มีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 32.4 และมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันเพียงร้อยละ 12.7 เท่านั้น

อย่างไรก็ตาม พบว่า จังหวัดมีมูลค่าสูงสุดใน 10 จังหวัด เกือบทั้งหมดมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (QoQ) ลดลง แต่จังหวัดที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น มีเพียงจังหวัดสุราษฎร์ธานี เท่านั้นที่มีขยายตัวร้อยละ 3.8 และพบว่าในจังหวัดอื่น ๆ นอกเหนือจาก 10 จังหวัดข้างต้น ก็มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางที่เพิ่มขึ้น

**ข้อมูลประกอบ สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2565**

ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าของที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 2 มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ (หน่วย : ล้านบาท)



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย





หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 3 มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย





หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

 

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

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

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 4 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา





หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 5 มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา





หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 5 อัตราขยายตัว (QoQ) จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัว (QoQ) มูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองที่ประกาศขาย ทั่วประเทศ แยกตามระดับราคา



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 6 จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองประกาศขายสูงสุด 10 อันดับแรก ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2565



หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

รวบรวมและประมวลผลโดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แผนภูมิที่ 7 อัตราขยายตัว (QoQ) ของมูลค่า



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