

ttb analytics มองตลาดอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลนับจากปี 2568 เตรียมเข้าสู่ภาวะหดตัว หลังแรงหนุนจากโครงสร้างพื้นฐานอ่อนลง รวมถึงทำเลศักยภาพใหม่เริ่มจำกัดและอิมพอร์ตย้าย เน้นภาครัฐเร่งรับมือ

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี หรือ ttb analytics มองการฟื้นตัวของตลาดอาคารชุดในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปี 2567 อาจเป็นเพียงภาพลวงตา จากข้อจำกัดด้านพื้นที่ในการพัฒนา (Location Depreciation) และปัจจัยผลักดันอย่างการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าที่จะเริ่มแผ่วงในระยะถัดไป ทั้งนี้ คาดปี 2568 พลิกกลับมาหดตัวที่ 3.8% เสนอภาครัฐเร่งแก้ไขในการเพิ่มอุปสงค์โดยเฉพาะกลุ่มต่างชาติ รวมถึงปรับสมดุลเพิ่มแรงจูงใจการเลือกที่อยู่อาศัยเขตนอกเมือง

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยแนวสูงในปี 2567 เหมือนจะฟื้นตัวดีขึ้นจากปี 2566 ที่ 7.8% ด้วยหน่วยโอน 116,570 หน่วย และคิดเป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจที่ 2.97 แสนล้านบาท ซึ่งบทบาทสำคัญของอาคารชุดที่แสดงผ่านหน่วยโอนสูงสุดในตลาดที่อยู่อาศัยคิดเป็นสัดส่วน 33.7% ของหน่วยโอนที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ โดยทำเลหลักของอาคารชุดยังคงเป็นพื้นที่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากหน่วยโอนที่มีการกระจุกตัวสูงราว 74% ของหน่วยโอนอาคารชุดทั่วประเทศ ทั้งนี้ หากพิจารณาเฉพาะพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลพบว่า บทบาทของอาคารชุดมีสัดส่วนที่ 50.4% ของหน่วยโอนที่อยู่อาศัยทุกประเภท ด้วยสาเหตุที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นพื้นที่ศักยภาพหลักที่เอื้อประโยชน์ต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูง ได้แก่ 1) การเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ ส่งผลให้มีการย้ายถิ่นฐานเข้ามาทำงานจึงทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยสูงตามไปด้วย 2) ราคาที่ดินสูงและพื้นที่มีจำกัด ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบพุ่งสูงและผู้เริ่มทำงานสามารถเข้าถึงได้ยาก ขณะที่อาคารชุดมีราคาเฉลี่ยเข้าถึงได้ง่ายกว่า จากการใช้ที่ดินน้อยกว่าและต้นทุนการก่อสร้างเฉลี่ยต่อหน่วยต่ำกว่า 3) ความสะดวกในการเชื่อมต่อชีวิตส่วนตัวกับชีวิตทำงาน จากการเดินทางสะดวกมีโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ครอบคลุม อย่างไรก็ตาม จากปัจจัยที่ช่วยเอื้อให้กรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นพื้นที่ศักยภาพ ดومیแนวโน้มจะอ่อนแรงลง ส่งผลให้การเติบโตของที่อยู่อาศัยแนวสูงในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปี 2567 ที่เติบโต 7.5% ด้วยหน่วยโอน 85,870 หน่วย อาจเป็นเพียงภาพลวงตา

เหตุที่ทาง ttb analytics มองการเติบโตของตลาดแนวสูงในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลปี 2567 เป็นเพียงภาพลวงตา เนื่องจากปัจจัยหลักที่ผลักดันการขยายตัวดังกล่าวมาจากอิทธิพลของการพัฒนาโครงข่ายรถไฟฟ้าที่มีแผนก่อสร้างสายใหม่ตั้งแต่ปี 2560 แต่โครงการมีการล่าช้าและหยุดชะงักในช่วงโควิด-19 ก่อนจะกลับมาดำเนินการก่อสร้างเต็มรูปแบบ และเริ่มเปิดให้บริการสายนคราพิพัฒน์ (สายสีเหลือง) ในปี 2566 และสายสีชมพูในปี 2567 ซึ่งได้เพิ่มศักยภาพให้กับพื้นที่กรุงเทพฯ รอบนอกและพื้นที่รอยต่อปริมณฑล โดยการเชื่อมต่อให้ประชากรที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑลสามารถเดินทางเข้าสู่

ศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ (Central Business District: CBD) ได้สะดวกขึ้น จากเดิมที่อาจต้องใช้เวลามากกว่า 2 ชั่วโมง เมื่อรถไฟฟ้าเข้าถึงพื้นที่รอบนอกมากขึ้นส่งผลให้ระยะเวลาเดินทางสั้นลงและอาจเหลือเพียง 1 ชั่วโมงเศษ หนุนให้ความต้องการในที่อยู่อาศัยแนวสูงที่มีราคาเฉลี่ยเข้าถึงง่ายกว่าแนวราบและตอบโจทย์ความสะดวกในการเดินทางจึงปรับเพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดปทุมธานีที่รองรับส่วนต่อขยายสายสีชมพูฝั่งเมืองทองธานีที่เปิดให้บริการในช่วงต้นปี 2568 และจังหวัดสมุทรปราการที่รองรับสายสีเหลืองที่เปิดให้บริการไปแล้วในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 ส่งผลให้หน่วยโอนในสองพื้นที่ดังกล่าวปรับเพิ่มขึ้นสูงถึง 55% และ 31% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2566 แต่เป็นที่น่าสังเกต หลังพบว่าหน่วยโอนที่อยู่อาศัยแนวสูงที่เพิ่มขึ้นมาจากโครงข่ายรถไฟฟ้าสายใหม่ที่เปิดทำเลพื้นที่ชานเมืองรอยต่อกรุงเทพฯ และปริมณฑลให้มีศักยภาพเพียงพอสำหรับพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวสูง และเป็นที่ยอมรับว่าพื้นที่ชานเมืองรอยต่อกรุงเทพฯ และปริมณฑลเป็นพื้นที่ที่มีอุปสงค์ความต้องการที่อยู่อาศัยแนวสูงน้อยกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นใน ไม่ว่าจะทั้งข้อจำกัดเรื่องความสะดวกด้านการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่ต้องใช้เวลานานกว่า และอาจรวมถึงกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุน เช่น การปล่อยเช่า ที่ในภาพรวมอาจหาผู้เช่าได้ยากกว่าเมื่อเทียบกับพื้นที่ CBD หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง พื้นที่ที่ช่วยดันตลาดปี 2567 เป็นพื้นที่ที่มีความด้อยค่าโดยเปรียบเทียบเรื่องทำเลที่ตั้ง (Location Depreciation) ที่ส่งผลให้จำนวนอุปสงค์ในพื้นที่เมื่อมีอุปทานเข้ารองรับแล้ว การทำตลาดใหม่จะเริ่มยากขึ้นเนื่องจากอุปสงค์ส่วนที่เหลือ (Residual Demand) อาจมีจำนวนไม่มากพอที่จะจูงใจให้ผู้ประกอบการพัฒนาในโครงการใหม่ หรืออาจกล่าวได้ว่าในพื้นที่ชานเมืองรอยต่อกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่ยังพอเป็นความหวังนั้นเป็นตลาดที่มีความอึดตัวง่ายกว่าพื้นที่ชั้นใน (Market Saturation)

อย่างไรก็ดีสำหรับปี 2568 ทาง ttb analytics มองตลาดแนวสูงในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีแนวโน้มพลิกหดตัว 3.8% ด้วยหน่วยโอนราว 82,600 หน่วย จากแรงหนุนที่อ่อนตัวลงโดยเปรียบเทียบของทำเลศักยภาพใหม่ที่ได้รับแรงบวกของโครงข่ายรถไฟฟ้าสายสีส้มและส่วนขยายสีม่วงสายใต้ ที่ช่วยเพิ่มโอกาสในการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงให้กับพื้นที่กรุงเทพฯ ฝั่งมีนบุรี และสมุทรปราการ ฝั่งพระประแดง – สุขสวัสดิ์ แต่อุปสงค์ของอาคารชุดในพื้นที่ดังกล่าวต่ำกว่าพื้นที่ศักยภาพในปี 2567 จากประเด็นของความด้อยค่าโดยเปรียบเทียบเรื่องทำเลที่ตั้งที่ห่างจากพื้นที่ CBD รวมถึงบริเวณใกล้เคียงยังพอมีศักยภาพสำหรับการพัฒนาเป็นพื้นที่แนวราบได้ ส่งผลต่ออุปสงค์ที่อยู่อาศัยแนวสูงเบาบางจนการทำตลาดของที่อยู่อาศัยแนวสูงของผู้ประกอบการ (Developer) ค่อนข้างมีข้อจำกัด สะท้อนผ่านหน่วยเปิดขายที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2567 กว่า 8,000 หน่วย และจำนวนใบขออนุญาตก่อสร้างปี 2567 ที่หดตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าถึง 36% สอดคล้องกับพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างแนวสูงในช่วงเวลาเดียวกันที่หดตัวถึง 60%

ทั้งนี้ การหดตัวของตลาดอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2568 อาจยังไม่ใช่จุดต่ำสุด เนื่องจากนับจากปี 2569 อานิสงส์ของทำเลใหม่ตามการขยายของโครงข่ายรถไฟฟ้าเริ่มหมดลงเมื่อเทียบกับช่วง 5 ปีก่อนหน้า

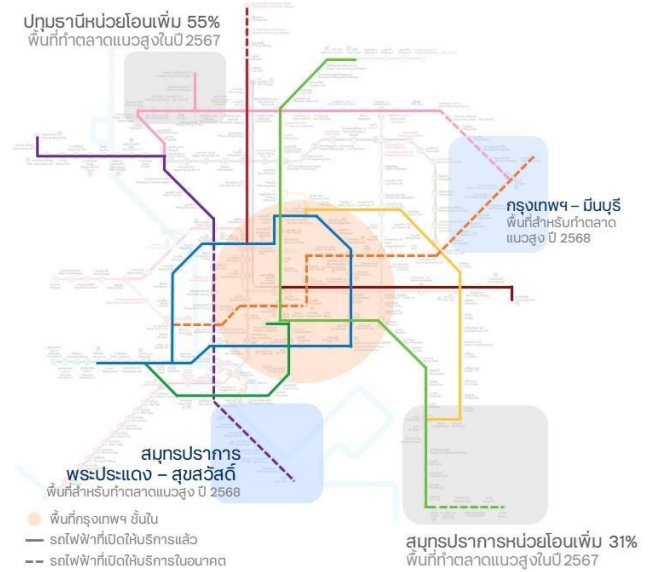
ที่มีการขยายเส้นทางครอบคลุมสำหรับการเดินทางเชื่อมต่อบริเวณกรุงเทพฯ ชั้นในและรอบนอกเกือบเต็มพื้นที่ รวมถึงส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าหลังจากปี 2569 ส่วนมากเป็นการให้บริการในช่วงรัศมีรอยต่อระหว่างกรุงเทพฯ และปริมณฑลรอบนอก ซึ่งบนข้อจำกัดของความด้อยค่าของพื้นที่ที่ตั้งห่างจากจุดศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ และความหนาแน่นของประชากรน้อย ส่งผลให้อุปสงค์อาคารชุดในพื้นที่ปริมณฑลรอบนอกอาจไม่มากพอที่จะจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าทำตลาด รวมถึงปัจจัยรบกวนเชิงนโยบายภาครัฐอย่างนโยบาย “บ้านเพื่อคนไทย” ที่จะเริ่มเห็นจำนวนอุปทานจากโครงการนำร่องในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลเข้าสู่ตลาดในช่วงกลางปี 2569 ราว 4,000 หน่วย รวมถึงหน่วยขายที่คาคัพพร้อมโอนในช่วงปลายปีอีกหลายหมื่นหน่วย ซึ่งจะเข้ามาลดทอนอุปสงค์อาคารชุดของภาคเอกชน จากข้อได้เปรียบอย่างมากด้านทำเลที่อยู่ใจกลาง เมืองบนระดับราคาที่สูงกว่ามาก และด้วยประเด็นสำคัญคือลักษณะของอุปสงค์การซื้อที่อยู่อาศัยสามารถเลื่อนการเลือกซื้อออกไปได้ ดังนั้น โครงการบ้านเพื่อคนไทยที่จะมีหน่วยขายพร้อมอยู่ในปี 2570 ก็ย่อมเป็นปัจจัยที่กดดันตลาดอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2569 ได้ในเวลาเดียวกัน

โดยสรุปแม้ปี 2567 สถานการณ์ที่อยู่อาศัยแนวสูงในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะสามารถพลิกฟื้นกลับเป็นบวกได้แต่คาดเป็นเพียงแรงส่งระยะสั้น โดยในปี 2568 แรงส่งดังกล่าวคาดอ่อนค่าลงซึ่งส่งผลให้ตลาดแนวสูงในกรุงเทพฯ และปริมณฑล อาจเริ่มสะท้อนภาพความเป็นจริงที่กำลังประสบภาวะตลาดอิมตัวและคาดหดตัวถึง 3.8% และสถานการณ์นี้อาจไม่ใช่แค่ภาวะชั่วคราวแต่อาจเป็นจุดพลิกของตลาดขาลงของอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะเขตกรุงเทพฯ ชั้นในที่อาคารชุดถูกพัฒนาจนเต็มพื้นที่ บนอุปสงค์ส่วนที่เหลือยังอยู่ในระดับสูง แต่ราคาเกินเอื้อม ซึ่งอาจเป็นโจทย์ใหญ่ที่ภาครัฐต้องเร่งแก้ไข โดยทาง ttb analytics มีข้อเสนอ ดังนี้ 1) **เพิ่มอุปสงค์จากผู้มีกำลังซื้อสูง** โดยอาจพิจารณาปรับสัดส่วนการถือครองห้องชุดต่างชาติเพิ่มขึ้นจาก 49% บนระเบียบที่ต้องชัดเจนและรัดกุม เช่น การกำหนดพื้นที่ราคาเกินกว่ากำลังซื้อของคนในประเทศ รวมถึงกำหนดสิทธิผู้ซื้อที่อาจต้องสำแดงที่มาของแหล่งเงินเพื่อป้องกันกลุ่มเงินทุนผิดกฎหมาย 2) **ปรับสมดุลความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในสู่พื้นที่รอบนอก** เพิ่มความต้องการหรือโอกาสในการขยายขนาดเมือง เช่น การปรับผังเมืองเพื่อขยายพื้นที่เมืองและลดความหนาแน่นของพื้นที่ชั้นใน รวมถึงอาจใช้สิทธิประโยชน์ภาษีทั้งในฝั่งผู้ประกอบการ เช่น ส่วนลดภาษี ในกรณีไปตั้งโครงการในพื้นที่ที่กำหนดเพื่อเพิ่มอุปทาน รวมถึงกระตุ้นอุปสงค์ให้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในพื้นที่ชานเมือง เช่น การให้สิทธิประโยชน์ด้านภาษีสำหรับผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ชานเมืองแต่มีแหล่งงาน เป็นต้น

ttb analytics มองตลาดอาคารชุดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลนับจากปี 2568 เตรียมเข้าสู่ภาวะหดตัว หลังแรงหนุนจากโครงสร้างพื้นฐานอ่อนลง และทำเลศักยภาพใหม่เริ่มจำกัดและอิ่มตัวง่าย แม้ภาครัฐเร่งรับมือ หน่วยไอออนที่อยู่อาศัยแนวสูงในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



เส้นทางโครงข่ายรถไฟฟ้าในปัจจุบัน และอนาคต



ปัจจัยกดดันตลาดที่อยู่อาศัยแนวสูง

1. กรุงเทพฯ ขึ้นในที่ที่มีอุปสงค์จำนวนมากถูกพัฒนาจนเกือบเต็มพื้นที่
2. ความด้อยค่าโดยเปรียบเทียบของพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ (Location Depreciation) ทำให้อิทธิพลจากการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าบางลง
3. นโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐที่ได้เปรียบด้านทำเลในเมือง และระดับราคาที่ย่ำกว่ามาก

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย และ ttb analytics