

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

ครึ่งปีแรก ปี 2559

สัมภาษณ์ ศีตลีน

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรัฐบาลประกาศใช้มาตั้งแต่วันที่ 29 ตุลาคม 2558 มีผลเต็มไตรมาสในช่วงไตรมาสแรก ปี 2559 และต่อเนื่องถึงวันที่ 28 เมษายน 2559 ทั้งนี้ มาตรการดังกล่าวได้รับผลตอบรับในทางที่ดี โดยปรากฏผลเป็นรูปธรรมว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงเวลาดังกล่าว

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ถึงสิ้นสุดเดือนพฤษภาคม ปี 2559)

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล เพิ่มสูงอย่างมีนัยสำคัญ จากเดิมเฉลี่ย 14,600 หน่วยต่อเดือนในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2558 เพิ่มขึ้นเป็น 22,400 หน่วยในเดือนพฤศจิกายน 2558 และเพิ่มสูงขึ้นอีกเป็น 28,000 หน่วยในเดือนธันวาคม 2558 ก่อนจะชะลอลงเหลือ 11,400 หน่วยในเดือนมกราคม 2559 และ 14,700 หน่วยในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 และกลับมาเพิ่มสูงเป็น 22,000 หน่วยในเดือนมีนาคม 2559 และสูงสุดเป็น 32,500 หน่วยในเดือนเมษายน 2559 ซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ

สำหรับในเดือนพฤษภาคม 2559 ซึ่งเป็นเดือนแรกหลังมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ สิ้นสุดลง ยอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากจนเหลือประมาณ 7,800 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 76 จากยอดโอนในเดือนเมษายน 2559 สะท้อนให้เห็นว่ามีการดึงอุปสงค์ล่วงหน้าจากช่วงเดือนพฤษภาคม 2559 ไปใช้ก่อนแล้วในเดือนเมษายน 2559

จากหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด เป็นหน่วยห้องชุดมากที่สุด โดยมีสัดส่วนประมาณครึ่งหนึ่งของทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณหนึ่งส่วนสี่ ที่เหลือเป็นบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์พักอาศัย หรือบ้านแฝด

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ช่วง 6 เดือนของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ

เดือน	# บ้าน จัดสรร	เปลี่ยนแปลง YoY	# ห้องชุด	เปลี่ยนแปลง YoY	# รวม	เปลี่ยนแปลง YoY
พฤศจิกายน 2558	13,600	+28%	8,800	+56%	22,400	+37%
ธันวาคม 2558	19,000	+61%	9,050	+36%	28,050	+51%
มกราคม 2559	6,300	-26%	5,100	+23%	11,400	-10%
กุมภาพันธ์ 2559	7,700	-2%	7,000	+66%	14,700	+21%
มีนาคม 2559	9,200	-5%	12,800	+137%	22,000	+45%
เมษายน 2559	12,700	+74%	20,250	+356%	32,950	+181%
รวม 6 เดือนของ ช่วงมาตรการ ลดหย่อน	68,500	+23%	63,000	+106%	131,500	+52%

ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครึ่งปีแรก ปี 2559

ในช่วงเดือนมกราคม-เมษายน ปี 2559 ผู้ประกอบการเน้นการเร่งก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยซึ่งได้เปิดการขายไปแล้วก่อนหน้านี้ และเป็นหน่วยรอสร้างเสร็จเพื่อส่งมอบ (Backlog) เพื่อให้ทันมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ และชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ ดังนั้น ยอดขายโครงการเดิมและยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในช่วงดังกล่าวจึงสูงมากกว่าปกติ ในขณะที่ยอดเปิดโครงการใหม่ลดลงมาก

ภายหลังสิ้นสุดมาตรการดังกล่าวเมื่อปลายเดือนเมษายน 2559 ผู้ประกอบการเริ่มกลับมาเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้นในเดือนพฤษภาคม และเพิ่มมากขึ้นชัดเจนในเดือนมิถุนายน 2559 อย่างไรก็ตาม โดยภาพรวมในรอบครึ่งปีแรก ปี 2559 ผู้ประกอบการเปิดขายหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่ลดลงมากในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล โดยมีหน่วยรวมประมาณ 36,900 หน่วย ลดลงร้อยละ 30 เมื่อเทียบกับยอดรวมประมาณ 52,900 หน่วยในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2558

มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เพียงประมาณ 16,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 16 จากหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 20,100 หน่วยในครึ่งปีแรก ปี 2558

มีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ประมาณ 20,700 หน่วย ลดลงร้อยละ 36 จากหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ 32,800 หน่วยในครึ่งปีแรก ปี 2558

จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในครึ่งปีแรก ปี 2559 เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณร้อยละ 63 ของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ขณะที่อีกร้อยละ 26 เป็นบ้านเดี่ยว ที่เหลือเป็นบ้านแฝดหรืออาคารพาณิชย์พักอาศัย

ทั้งนี้ ผู้ประกอบการภาคเอกชนไม่มีการเปิดขายหน่วยบ้านจัดสรรใหม่ในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเลย โดยร้อยละ 36 ของหน่วยทั้งหมดอยู่ในระดับราคา 1.1-2 ล้านบาท ร้อยละ 19 อยู่ในระดับราคา 2.1-3 ล้านบาท อีกร้อยละ 25 เป็นหน่วยในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท และร้อยละ 20 เป็นหน่วยในระดับราคาที่สูงกว่า 5 ล้านบาท

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากในครึ่งปีแรก 2559 ได้แก่ โชนสมุทรปราการ และโชนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย

ส่วนหน่วยห้องชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในครึ่งปีแรก ปี 2559 มีเพียงร้อยละ 6 ที่เป็นห้องชุดระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ขณะที่ร้อยละ 47 อยู่ในระดับราคา 1.1-2 ล้านบาท ร้อยละ 20 เป็นหน่วยในระดับราคา 2.1-3 ล้านบาท อีกร้อยละ 13 เป็นหน่วยในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท และร้อยละ 14 เป็นหน่วยในระดับราคาที่สูงกว่า 5 ล้านบาท

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดครึ่งปีแรก ปี 2559 ได้แก่ กรุงเทพฯ ฝั่งธนบุรี และ โชนนนทบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่เป็นแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง สีน้ำเงิน และสีแดง

หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ครึ่งปีแรก ปี 2559

เดือน	# บ้านจัดสรร	# ห้องชุด	# รวม
ไตรมาสแรก ปี 2559	8,950 (50)	12,870 (38)	21,820 (88)
ไตรมาส 2 ปี 2559	7,250 (49)	7,810 (22)	4,960 (71)
รวมครึ่งปีแรก ปี 2559	16,200 (99)	12,870 (60)	36,880 (159)
ไตรมาสแรก ปี 2558	12,180 (69)	12,810 (37)	24,980 (106)
ไตรมาส 2 ปี 2558	7,940 (69)	20,010 (42)	27,960 (111)
รวมครึ่งปีแรก ปี 2558	20,120 (138)	32,820 (79)	52,940 (217)
รวมทั้งปี 2558	44,450 (292)	60,410 (152)	104,860 (444)
ครึ่งปีแรก เปลี่ยนแปลง YoY	-19%	-36%	-30%

ยอดการขายโครงการเดิม และโครงการใหม่ (Pre-sale)

ในช่วงระยะเวลาของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนอง ยอดขายหน่วยที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่มาจากการขายในโครงการเดิมซึ่งมีความคืบหน้าในการก่อสร้างพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ยอดขายจากโครงการเปิดขายใหม่ (Pre-sale) ลดลง เนื่องจากเป็นหน่วยที่ยังไม่พร้อมโอนภายในกำหนดเวลาของมาตรการ

โดยภาพรวม ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนขนาดใหญ่ที่สุด 15 ราย มียอด Backlog (ที่อยู่อาศัยซื้อแล้วแต่ก่อสร้างเสร็จและส่งมอบ) ลดลง แสดงว่าผู้ประกอบการมีการระบายสินค้าประเภทห้องชุดออกไปได้มาก ส่วนประเภทบ้านจัดสรรมีจำนวนหน่วยน้อยกว่า เนื่องจากไม่ต้องรอให้สร้างเสร็จทั้งโครงการ และส่วนหนึ่งเป็นการขายไปสร้างไป)

ระดับราคาที่อยู่อาศัย

ระดับราคาของห้องชุดในโครงการอาคารชุดซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ในไตรมาส 2 ปี 2559 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2558 ส่วนระดับราคาของทาวเฮ้าส์ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และระดับราคาบ้านเดี่ยวปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 ในช่วงเวลาเดียวกัน สำหรับห้องชุดที่มีระดับราคาเพิ่มขึ้นมากนั้น ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดในระดับราคา 80,001-120,000 บาทต่อตารางเมตร หรือเป็นห้องชุดในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจใหม่ เช่น ย่านพหลโยธิน หรือพระราม 9

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาพรวมอยู่ในเกณฑ์ดี แต่ผู้ประกอบการรายกลางและรายย่อยที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีความเชื่อมั่นค่อนข้างต่ำ อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองแนวโน้มอนาคตช่วงปลายปีว่าดีขึ้นกว่าปัจจุบัน

ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการ

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 2 ปี 2559 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 54.7 สูงกว่าค่ากลางและปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 1/2559) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 55.9

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่า ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (Listed) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นสูงกว่าผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน (Non-Listed) สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายกลางและรายย่อย) มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 44.5 ซึ่งลดลงจากระดับ 46.0 ในไตรมาสก่อนหน้า และต่ำกว่าค่ากลางมาก (ค่ากลางเท่ากับ 50) แสดงให้เห็นความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันที่ต่ำของผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทขนาดกลางและขนาดเล็กนอกตลาด โดยค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันมีค่าต่ำกว่าปกติมากตลอดระยะเวลา 5 ไตรมาสล่าสุด สะท้อนให้เห็นความสามารถในการแข่งขันที่เสียเปรียบผู้ประกอบการรายใหญ่

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาส 2/2559 มีค่าเท่ากับ 65.4 ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้ว (ไตรมาส 1/2559) ซึ่งมีค่าเท่ากับ 64.4

ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้าสำหรับทั้งผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สำหรับรายกลางและรายย่อยนอกตลาด ยังอยู่ในเกณฑ์ดี สะท้อนว่าผู้ประกอบการยังมีความคาดหวังที่ดีต่อตลาดในอนาคตอีก 6 เดือนข้างหน้าคือในช่วงปลายปี 2559 ทั้งนี้ เนื่องมาจากข้อมูลทางด้านเศรษฐกิจ การเมือง และสังคม ของประเทศที่มีแนวโน้มอนาคตเป็นบวกมากขึ้น

การพัฒนาโครงการขนส่งคมนาคมใหม่ๆ ช่วยให้การเดินทางสะดวกสบายขึ้นและเปิดพื้นที่ สำหรับการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น

ในเดือนสิงหาคม 2559 จะมีการเปิดใช้ระบบหรือเส้นทางขนส่งมวลชนที่มีความสำคัญมาก 2 โครงการ คือ โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีม่วง ช่วงบางซื่อ-บางไผ่ และโครงการทางด่วนสายใหม่เชื่อมต่อทางด่วนศรีรัชไปยังวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตกหรือถนนกาญจนาภิเษก เพิ่มทางเลือกในการเดินทางจากพื้นที่กรุงเทพฯ และนนทบุรี จากฝั่งขวาของแม่น้ำเจ้าพระยาไปยังพื้นที่กรุงเทพฯ และนนทบุรี ฝั่งซ้ายของแม่น้ำเจ้าพระยา และทำให้การเดินทางไปยังจังหวัดนครปฐมและจังหวัดรอบนอกอื่นๆ เป็นไปโดยสะดวกขึ้น

โครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีม่วง ช่วงบางซื่อ-บางไผ่ ได้ทำให้เกิดโครงการอาคารชุดจำนวนมากในพื้นที่แครายและถนนรัตนาธิเบศร์ตลอดช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา จนในปัจจุบันถือได้ว่าโครงการอาคารชุดในย่านรัตนาธิเบศร์มีอุปทานหน่วยห้องชุดมากจนการระบายช้าลง

โครงการทางด่วนสายใหม่เชื่อมต่อทางด่วนศรีรัชไปยังวงแหวนรอบนอกด้านตะวันตกก็จะทำให้เกิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นได้อีกในอนาคต นอกจากนี้ กรมทางหลวงชนบทยังมีโครงการขยายถนนราชพฤกษ์เพื่อเชื่อมต่อถนนสาย 345 และ 346 ทางตอนเหนือของจังหวัดนนทบุรี ซึ่งจะช่วยเปิดพื้นที่เพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรได้อีกมาก

ในพื้นที่อื่นๆ ซึ่งมีข่าวความคืบหน้าของโครงการขนส่งมวลชนต่าง ๆ นั้น ผู้ประกอบการและผู้บริโภคพึงคำนึงถึงระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างโครงการและช่วงเวลาที่โครงการจะแล้วเสร็จและพร้อมเปิดให้บริการ เพื่อให้การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่สัมพันธ์กับความเป็นจริงของการเปิดใช้โครงการขนส่งมวลชนใหม่ๆ ทั้งนี้พื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในอนาคตอาจเกิดศูนย์กลางธุรกิจใหม่และมีการเปิดหน้าดินใหม่ได้อีกหลายทำเล ซึ่งจะเอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้อีกมาก แต่ผู้ประกอบการควรจำกัดปริมาณหน่วยที่อาศัยเปิดขายใหม่มิให้เกิดอุปทานล้นตลาดในบริเวณใดบริเวณหนึ่ง

สถานการณ์ในจังหวัดภูมิภาค

ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรยังสามารถดำเนินไปได้ดีในหลายจังหวัดของภูมิภาค แต่ตลาดห้องชุดคอนโดมิเนียมยังซบเซาต่อเนื่อง ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจากส่วนกลางหลายรายได้เปิดโครงการที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลักของภูมิภาค โดยในโครงการประเภทบ้านจัดสรร ได้แก่

- SPALI มีแผนพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรในจังหวัดภูมิภาครวมประมาณ 13 โครงการ รวมทั้งในชลบุรี อุดรธานี อุบลราชธานี สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช

- QH เปิดขายโครงการบ้านจัดสรรที่เชียงใหม่
- PS เปิดขายโครงการบ้านจัดสรรในภูเก็ตและชลบุรี
- LH เปิดขายโครงการบ้านจัดสรรในพระนครศรีอยุธยา
- GOLD มีแผนเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรในชลบุรี ระยอง และนครปฐม
- นอกจากนั้น ยังมีผู้ประกอบการท้องถิ่นซึ่งเป็นเจ้าตลาดในแต่ละพื้นที่ที่เปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่ต่อเนื่อง

ส่วนตลาดห้องชุดคอนโดมิเนียมในต่างจังหวัดยังคงซบเซา โดยผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางถอนตัวไปจากตลาดหลายราย แต่ถึงกระนั้นก็ยังมียุประกอบการอีกจำนวนหนึ่งที่ยังพัฒนาโครงการ เช่น

- CP Land มีแผนลงทุนในโครงการอาคารชุดประมาณ 8-10 โครงการ ในจังหวัดต่างๆ เช่น พระนครศรีอยุธยา สุโขทัย สุรินทร์ มุกดาหาร
- QH เปิดขายโครงการอาคารชุดที่เชียงใหม่ และมีแผนเปิดขายในเชียงราย
- SPALI มีแผนเปิดขายโครงการอาคารชุดในเชียงใหม่และชลบุรี
- CPN Residences เปิดขายโครงการอาคารชุดใหม่ไปแล้ว 3 โครงการในช่วงต้นปี ในเชียงใหม่ ระยอง และขอนแก่น
- PS เปิดขายโครงการอาคารชุดในชลบุรี
- ORI เปิดขายโครงการอาคารชุดในชลบุรี