

18 พฤศจิกายน 2563

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ปี 2563 และแนวโน้มปี 2563-2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบสัญญาณบวกในไตรมาส 3 ของปี 2563 หลังจากได้รับผลกระทบจากการชะตาดาวน์ทั่วประเทศในไตรมาสก่อนหน้า ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ดีกว่าการคาดการณ์ก่อนหน้า คาดสิ้นปี 2563 อาจมียอดโอนถึง 351,640 หน่วย มูลค่า 862,500 ล้านบาท สูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีเล็กน้อย ผู้ประกอบการเริ่มมีความเชื่อมั่นมากขึ้น เริ่มเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในไตรมาส 3 จำนวน 20,965 หน่วย โดยเฉพาะแนวราบ หลังเร่งระบายสต็อกในช่วงที่ผ่านมา โดยประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย 2564 ว่า จะค่อย ๆ มีการขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งหลังของปี 2563 และจะปรับตัวดีขึ้นชัดเจนในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2564 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ โดยคาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่าง 353,236 - 383,272 หน่วย มีมูลค่า 876,121 - 950,591 ล้านบาท และคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2564 เพิ่มขึ้นเป็น 88,828 - 102,151 หน่วย มีมูลค่า 400,306 - 448,559 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) เปิดเผยว่า “การชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวมในปี 2563 ได้ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อภาคการลงทุนในธุรกิจที่อยู่อาศัย โดยเป็นการชะลอตัวต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 จนถึงปัจจุบัน อย่างไรก็ตามหลังจากที่รัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยภายในประเทศ บรรเทาภาระค่าใช้จ่ายให้ประชาชน และช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้ร้านค้ารายย่อยและกลุ่มธุรกิจ SME สามารถช่วยฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศภาพรวมได้ในระดับหนึ่ง ประกอบกับการที่ผู้ประกอบการมีการปรับตัวรับมือกับสถานการณ์ตลาดที่กำลังซบเซาลดตัวโดยการลดราคาและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ทำให้ ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของไตรมาส 3 มีจำนวนทั้งสิ้น 93,230 หน่วย มูลค่า 246,066 ล้านบาท มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าร้อยละ 17.1

ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสะสม 9 เดือน มีจำนวนทั้งสิ้น 261,855 หน่วย มูลค่า 668,936 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนร้อยละ -7.9 ซึ่งอยู่ในระดับค่าเฉลี่ย 5 ปี ทั้งนี้พบว่าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบมีจำนวนทั้งสิ้น 180,322 หน่วย มูลค่า 458,280 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -6.1 ขณะที่อาคารชุดมีจำนวนทั้งสิ้น 81,533 หน่วย มูลค่า 210,656 ล้านบาท ปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -11.6 ซึ่งเป็นการติดลบน้อยลงนับเป็นสัญญาณบวกในด้านอุปสงค์ที่มีการปรับเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น

และยังพบว่าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทบ้านใหม่ จำนวนทั้งสิ้น 131,303 หน่วย มูลค่า 425,134 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -5.5 และบ้านมือสอง จำนวนทั้งสิ้น 130,552 หน่วย มูลค่า 243,802 ล้านบาท การปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -10.2

เมื่อพิจารณาในระดับราคาพบว่า แนวราบในกลุ่มราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนสูงสุดทั้งสิ้น 43,335 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.0 ของการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด และมีอัตราการขยายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 31.3 ในขณะที่กลุ่มอาคารชุดระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดจำนวน 25,840 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.7 ของการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด แต่เป็นการโอนที่มีอัตราการลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ร้อยละ -17.6 โดยกลุ่มที่มีอัตราการขยายตัวสูงสุดของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดคือระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาท มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 6.1

ทั้งนี้ REIC คาดการณ์ว่า ปี 2563 มีแนวโน้มที่จะมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 351,640 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 862,500 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -10.3 และ ร้อยละ -7.3 ตามลำดับ

ขณะที่ความเคลื่อนไหวด้านการเปิดตัวโครงการใหม่ที่ผ่านมาลดลงต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2561 พบว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยอดสะสม 9 เดือน พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 50,781 หน่วย มูลค่า 228,949 ล้านบาท มีการปรับตัวลดลงร้อยละ -20.9 ซึ่งเป็นการลดลงของโครงการอาคารชุดมากถึงร้อยละ -41.8 ขณะที่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 โดยแยกเป็นประเภทอาคารชุด 20,089 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39.6 ทาวน์เฮ้าส์ 19,802 หน่วย ร้อยละ 39.0 บ้านเดี่ยว 5,784 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.4 บ้านแฝดจำนวน 4,709 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.3 และอาคารพาณิชย์ 397 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.8

ด้านทำเลที่มีโครงการเปิดตัวใหม่สะสมมากที่สุดในช่วง 9 เดือนแรก จำนวน 5 ทำเล ประกอบด้วย 1. ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ จำนวน 6,153 หน่วย 2. เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก จำนวน 4,677 หน่วย 3. บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย จำนวน 4,210 หน่วย 4. เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด จำนวน 3,799 หน่วย และ 5. บางพลี-บางปะอิน-บางเสาธง จำนวน 3,495 หน่วย โดยกลุ่มราคาที่มีการเปิดตัวใหม่สูงสุดคือระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท มีจำนวนถึง 17,557 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.6 ของหน่วยที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด

ทั้งนี้ REIC คาดการณ์ว่า ปี 2563 มีแนวโน้มที่จะมีโครงการเปิดตัวใหม่จะลดลงมาอยู่ที่ 71,467 หน่วย ในปี 2563 มีการเปิดตัวใหม่ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ -27.3 ซึ่งเป็นการลดลงของโครงการอาคารชุดมากถึงร้อยละ -50.0 ขณะที่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4

สำหรับแนวโน้มของตลาดด้านอุปทานในปี 2564 REIC ปรับประมาณการเนื่องจากมีปัจจัยบวกที่เพิ่มเข้ามาจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาพรวมของรัฐบาล อัตราดอกเบี้ยในระดับต่ำ และการปรับตัว

ของผู้ประกอบการ โดยคาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเป็น 353,236 หน่วย มีมูลค่า 876,121 ล้านบาท ในปี 2564 หรือสูงสุดไม่เกิน 383,272 หน่วย มีมูลค่าสูงสุดไม่เกิน 950,591 ล้านบาท

และคาดการณ์ว่าจะมีโครงการเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2564 เพิ่มขึ้นเป็น 88,828 หน่วย มีมูลค่า 400,306 ล้านบาท หรือสูงสุดไม่เกิน 102,151 หน่วย มูลค่า 448,559 ล้านบาท ซึ่งเป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 24.3 และสูงสุดร้อยละ 42.9 ทั้งนี้เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในปี 2563 โดยสัดส่วนของโครงการบ้านจัดสรรจะมีจำนวนประมาณ 44,069 หน่วย มูลค่า 286,463 หรือร้อยละ 58.6 ส่วนอาคารชุดจะมีจำนวนประมาณ 36,784 หน่วย มูลค่า 113,843 คิดเป็นร้อยละ 41.4

จากแนวโน้มของตลาดด้านอุปสงค์และอุปทานในปี 2564 ตามที่ได้กล่าวข้างต้น REIC มีมุมมองว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 จะค่อย ๆ มีการขยายตัวต่อเนื่องจากครึ่งหลังของปี 2563 และจะปรับตัวดีขึ้นชัดเจนในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2564 ซึ่งเป็นการฟื้นตัวตามภาวะเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ

---