

23 กันยายน 2564

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภายใต้สถานการณ์โควิด – 19 คอนโดมิเนียมต่อเนื่องอัตราดูดซับเริ่มปรับตัวดีขึ้นครึ่งหลังปี 2565

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลสำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของภาคตะวันตก พบว่า ภาพรวมตลาดในด้านอุปทานของหน่วยเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.2 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำกว่าปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าลดลงร้อยละ -51.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหน่วยบ้านจัดสรรและอาคารชุดเปิดขายใหม่ถึงร้อยละ 50.6 และร้อยละ 47.1 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าลดลงร้อยละ -51.5 ซึ่งผู้ประกอบการมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นในพื้นที่จังหวัดเพชรบุรี ส่วนในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ผู้ประกอบการมีการชะลอตัวในการพัฒนาโครงการใหม่ลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของภาพรวมอุปสงค์ของหน่วยขายได้ใหม่พบว่า จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 หากพิจารณาอัตราดูดซับอาคารชุดและบ้านจัดสรร พบว่า มีอัตรากว่าที่เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน หากมองภาพรวมทั้งปี 2564 คาดว่าจะมีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 1,902 หน่วย มีหน่วยรอการขายสะสมประมาณ 5,188 หน่วย และในปี 2565 คาดว่า หากมีการกระจายวัคซีนได้ทั่วถึงจะทำให้สถานการณ์ที่อยู่อาศัยปรับตัวดีขึ้น และจะส่งผลให้มีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 2,261 หน่วย และคาดว่าจะส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายสะสมเพิ่มขึ้นโดยมีจำนวนหน่วยประมาณ 5,383 หน่วย หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2564

ดร.วิรัช วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า จากการที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้จัดเก็บข้อมูลความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นกับการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ด้วยการสำรวจภาคสนาม ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประเทศไทยยังคงประสบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 3 และ 4 ได้พบความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของอุปทานที่อยู่อาศัยหน่วยเปิดขายใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่ภาคตะวันตก

โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น โดยมีเพียง 886 หน่วย หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.2 และมีมูลค่ารวม 2,900 ล้านบาท แต่มีมูลค่าลดลงร้อยละ -51.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการขายในพื้นที่ภาคตะวันตก มีจำนวนรวม 5,737 หน่วย หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และมีมูลค่ารวม 26,083 ล้านบาท แต่มีมูลค่าลดลงร้อยละ -4.9 โดยมีหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น 554 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 ขณะที่มูลค่าลดลง 2,301 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ -43.2 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 5,183 หน่วย และมีมูลค่ารวมประมาณ 23,781 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 3.9 และ 1.7 ตามลำดับ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของหน่วยทั้งอาคารชุดและบ้านจัดสรร

เมื่อพิจารณาลงรายละเอียด พบการชะลอตัวของการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -69.2 ขณะที่จังหวัดเพชรบุรีมีหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 จำนวนประมาณ 1,902 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 8,710 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 1,356 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 5,768 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 546 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 2,942 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2564 อัตราการขยายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 157.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 142.0 เชื่อกันว่าสถานการณ์ของหน่วยเปิดขายใหม่ในพื้นที่ภาคตะวันตกจะปรับตัวดีขึ้นกว่าครึ่งแรกของปี 2564

สำหรับแนวโน้มปี 2565 ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดภาคตะวันตกจำนวนประมาณ 2,261 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 10,584 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 1,388 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 6,221 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุดประมาณ 873 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 4,363 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 อัตราการขยายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นกว่าช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ร้อยละ 21.8 และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 16.3 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 87.2 แต่อาจจะชะลอตัวลงในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

ในส่วนของหน่วยขายได้ใหม่ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันตก จะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 1,382 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 6,817 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 909 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 3,955 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 473 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 2,862 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2564 จะมีหน่วยขายได้ใหม่มากกว่าครึ่งปีแรก อยู่ที่ประมาณร้อยละ 110.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 135.2 และในปี 2565 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 2,022 หน่วย มูลค่ารวม 8,988 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 1,042 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 4,622 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 980 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 4,366 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันตกจะมียอดขายที่ดีขึ้นกว่าครึ่งแรกของปี 2564 ร้อยละ 60.8 และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 36.6 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 83.0 และชะลอตัวลดลงร้อยละ 5.8 ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 โดยเป็นผลมาจากการคาดการณ์ภายใต้สถานการณ์ที่ประเทศไทยสามารถกระจายวัคซีนได้ทั่วถึง ทำให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่เกิดขึ้นในระดับที่สูงกว่าปี 2564 และคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 4.0

ทั้งนี้ หากพิจารณาในส่วนของหน่วยเหลือขาย ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในครึ่งหลังปี 2564 จะมีหน่วยเหลือขายในภาคตะวันตกจำนวนประมาณ 5,188 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 22,889 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 2,553 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,761 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 2,635 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,128 ล้านบาท และในปี 2565 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยเหลือขายในตลาดจำนวนประมาณ 5,383 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 22,298 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 2,478 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,098 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 2,905 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 11,200 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งหลังปี 2565 เป็นต้นไป

-----