

18 กุมภาพันธ์ 2565

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 เข้าสู่ช่วงฟื้นตัวดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ขยับขึ้น 14.2%

เศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะดำเนินไปในทิศทางใดนับว่าเป็นปัจจัยหลักสำคัญของทิศทางการฟื้นตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภาคที่อยู่อาศัย แม้ในช่วงปี 2564 ที่ผ่านมาเศรษฐกิจโลกเริ่มฟื้นตัว แต่ในส่วนของประเทศไทยต้องยอมรับว่าอยู่ในกลุ่มประเทศที่เศรษฐกิจฟื้นตัวช้า เนื่องจากการชะลอตัวของกลุ่มธุรกิจบริการซึ่งประเทศไทยมีส่วนพึ่งพาภาคการท่องเที่ยวสูง ในปี 2565 นี้ หลายภาคส่วนประเมินว่าจะในปีแรกที่เศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นอย่างชัดเจน โดยมีแรงขับเคลื่อนหลัก ๆ มาจากการจับจ่ายใช้สอยของประชาชนในประเทศ ทั้งการบริโภค การลงทุน และการท่องเที่ยวภายในประเทศหลังจากมีอัตราการฉีดวัคซีนกระจายทั่วถึงมากขึ้น ทำให้เศรษฐกิจในประเทศเริ่มกลับมาเดินเครื่องได้อีกครั้ง

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยว่าในปี 2565 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องเผชิญกับทั้งปัจจัยบวก และปัจจัยลบ โดยในส่วนของปัจจัยบวกประกอบด้วย การมีมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ (ลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 รวมถึงการขยายไปสู่บ้านมือสองด้วย) มีการผ่อนคลายมาตรการผ่อนปรน LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย(ธปท.) จะช่วยให้มีการซื้อบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 เพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุนมีเพิ่มมากขึ้น สภาพคล่องของธนาคารมีมากพอสำหรับสินเชื่อปล่อยใหม่ ผู้ประกอบการยังคงมีการทำโปรโมชั่นลดราคาขายและให้ของแถมต่างๆ

สำหรับปัจจัยลบ คือความเสี่ยงที่ต้องเฝ้าระวัง ประกอบด้วย อัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มจะปรับขึ้น การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยเฉพาะสายพันธุ์ “โอมิครอน” ซึ่งยังไม่มี ความชัดเจนว่าจะขยายความรุนแรงขึ้นหรือไม่ ภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงถึง 90% ของ GDP สภาวะการจ้างงานและการมีรายได้ของประชาชนที่อาจจะมีการฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดไว้ รวมถึงภาวะการเพิ่มขึ้นของ NPL ของสถาบันการเงิน อาจส่งผลให้สถาบันการเงินระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อใหม่ ต้นทุนค่าก่อสร้างแพงขึ้น ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยโครงการใหม่อาจจะมีการปรับราคาขึ้น และภาวะเศรษฐกิจภาคการท่องเที่ยวยังไม่ฟื้นตัวดีจากกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างประเทศ

### ● สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจในปี 2564 ทั้งในส่วนของอุปสงค์และอุปทาน โดยความเคลื่อนไหวในด้านอุปทาน REIC พบการเปลี่ยนแปลงในส่วนของ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2564 มีจำนวน 66,835 หน่วยลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -23.9 นับว่าเป็นปีที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรต่ำสุดในรอบ 15 ปี นับตั้งแต่ปี 2550 แต่ยังคงสูงกว่าปี 2549 ที่เกิดรัฐประหารที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรจำนวน 50,109 หน่วย

สำหรับพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในส่วนของอุปทานการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2564 มีจำนวน 46,602 หน่วยลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -29.6 มูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี มีจำนวน 191,226 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -42.8 ซึ่งถือว่าเป็นปีที่มีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ต่ำสุดในรอบ 11 ปี นับตั้งแต่ปี 2554 โดยต่ำกว่าปี 2554 ซึ่งเป็นปีที่เกิดเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพมหานครที่มีจำนวน 82,595 หน่วย และในด้านที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2564 มีจำนวน 77,823 หน่วยลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -30.5 พบว่าเป็นปีที่มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนต่ำสุดในรอบ 11 ปี เช่นเดียวกันกับข้อมูลที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่

ในส่วนของด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ มีจำนวน 265,493 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -21.6 ซึ่งปี 2564 เป็นปีที่มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ต่ำสุดในรอบ 7 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 ที่มีจำนวน 375,035 หน่วย ทั้งนี้ในส่วนของแนวราบลดลงร้อยละ -25.7 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -26.6 ในส่วนของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 มีจำนวน 802,720 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -13.5 โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบลดลงร้อยละ -11.0 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดลดลงร้อยละ -18.5

ในด้านของสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2564 มีมูลค่า 612,074 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เพียงร้อยละ -0.002 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างในปี 2564 มีมูลค่า 4,501,460 ล้านบาท เพิ่มจากปี 2563 ร้อยละ 5.8

## ● สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติ

ในส่วนของตลาดที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติในปี 2564 พบว่าหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศในปี 2564 มีจำนวน 8,198 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -1.1 และมีสัดส่วนร้อยละ 9.1 ยังคงต่ำกว่าสัดส่วนค่าเฉลี่ย 2 ปี (2561-2562) ที่มีประมาณร้อยละ 10.0 ขณะที่มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดคนต่างชาติ มีมูลค่า 39,610 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ 5.0 และมีสัดส่วนร้อยละ 15.6 ยังคงต่ำกว่าสัดส่วนค่าเฉลี่ย 2 ปี (2561-2562) ที่มีประมาณร้อยละ 15.9 โดยในปี 2564 ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยสัญชาติจีนมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด จำนวน 4,867 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 59 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ ในขณะที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 22,874 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ รองลงมาเป็นสัญชาติรัสเซียมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 306 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4 ของการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 899 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ และอันดับสามเป็นสัญชาติ สหราชอาณาจักร มีจำนวน 280 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3 ของการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1,252 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติ ตามลำดับ

- **แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565**

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 REIC จัดทำประเมินสถานการณ์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยโดยประเมินจาก 8 ตัวแปรหลัก โดยเรียงลำดับตามความสำคัญสูงสุด ประกอบด้วย อัตราการขยายตัวของ GDP อัตราเฉลี่ยของดอกเบี้ย MRR ผลกระทบเชิงนโยบายและสถานการณ์ที่สำคัญ อัตราเงินเฟ้อทั่วไป อัตราดูดซับบ้านจัดสรร อัตราดูดซับอาคารชุด - กรุงเทพฯและปริมณฑล และอัตราดูดซับบ้านจัดสรร อัตราดูดซับอาคารชุดในส่วนของภูมิภาค ตามลำดับ โดยคาดการณ์ว่าปี 2565 ในด้านอุปทานจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้น โดยคาดว่าจะมีหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินประมาณ 85,538 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.0 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 15.2 ถึง 40.8 ในด้านที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประมาณ 105,307 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.3 จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 21.8 ถึง 48.8

ส่วนในด้านอุปสงค์คาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยคาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 332,192 จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 25.1 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 10.5 ถึง 35.5 การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 12.2 ถึง 37.1 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 7.2 ถึง 32.4

ในส่วนของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าจะปี 2565 จะมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 909,864 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 13.3 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึง 23.9 การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -0.9 ถึง 21.2 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ 4.6 ถึง 29.9

ด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศคาดว่าจะปี 2565 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศประมาณ 627,548 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 2.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -7.7 ถึง 12.8 และคาดว่าจะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างประมาณ 4,748,189 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 5.5 หรืออยู่ในช่วงร้อยละ -5.1 ถึง 10.8

- **ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดรวม**

เพื่อเป็นการติดตามการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยอย่างใกล้ชิดและที่ผ่านมายังไม่มีหน่วยงานใดจัดทำดัชนีที่จะสามารถบ่งชี้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัยในแต่ละช่วงเวลาว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงในอัตราร้อยละเท่าไร REIC จึงได้จัดทำ “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” ขึ้น เพื่อใช้เป็นดัชนีอ้างอิงสำหรับการเปลี่ยนแปลงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย โดยจัดทำขึ้นจากชุดข้อมูลทั้งด้านอุปสงค์และด้านอุปทาน พบว่า ปี 2564 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปรับตัวลดลงร้อยละ -2.9 จากปี 2563 และคาดว่าปี 2565 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ จะขยับขึ้นไปอยู่ที่ 83.8 จุด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 14.2 หรืออยู่ในช่วง 79.6 หรือ 88.1 จุด หรือร้อยละ 8.4 ถึง 20.0

“จากการประเมินสถานการณ์โดยภาพรวม REIC คาดว่าในปี 2565 จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2564 และจะยังคงมีการเปิดโครงการแนวราบในสัดส่วนที่มากกว่าอาคารชุด บ้านแนวราบน่าจะได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อมากกว่า ในขณะที่อาคารชุดจะค่อยๆ ฟื้นตัว เนื่องจาก Stock ที่ลดลง และราคาที่ดินที่แพงขึ้นทำให้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างอาคารชุดเพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อ ผู้ประกอบการขายบ้านใหม่จะยังคงมีโปรโมชั่นส่วนลดและของแถมเพื่อจูงใจให้คนซื้อ แต่ไม่ลดราคาเท่ากับปี 2564 ตลาดยังเป็นของผู้ซื้อ จะมีการขยายตัวขึ้นในกลุ่มของการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง ฐานลูกค้าชาวต่างชาติจะไม่ใช้ฐานลูกค้าหลักของห้องชุด แต่ลูกค้าหลักจะเป็นคนไทยที่เป็นกลุ่ม Gen-Y, Gen-Z ลงมา ที่ประกอบอาชีพอิสระมากขึ้น”

ทั้งนี้ ในปี 2565 ยังมีสิ่งที่ต้องระมัดระวัง หากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 มากจนต้องมีการ Lock-down จะส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไม่กระเตื้องขึ้นเท่าที่ควร บ้านมือสองอาจจะเป็นสินค้าทดแทนบ้านใหม่ ดังนั้นผู้ประกอบการบ้านใหม่ต้องระวัง นอกจากนี้การขาดแคลนแรงงานอาจส่งผลให้การก่อสร้างล่าช้า และอาจทำให้แผนการส่งมอบล่าช้าไปด้วย ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อภาระขาย backlog ของผู้ประกอบการ และถ้าหากมีการเกิด NPL ขึ้นมา สถาบันการเงินอาจจะมีนโยบายสินเชื่อที่เข้มงวดต่ออีกในปี 2565 จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีความไม่แข็งแรงในสถานะการเงิน ดร.วิรัช กล่าวในตอนท้าย

#### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการนำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม