

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยหลังมาตรการรัฐและแนวโน้มปี 2563

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้สำรวจข้อมูลอุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (แต่ละโครงการมีหน่วยเหลือขายมากกว่า 6 หน่วย) รวมโครงการของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) แต่ไม่รวมบ้านเอื้ออาทร ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล และจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ซึ่งศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจเป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2 รอบ ได้แก่ รอบครึ่งปีแรก และรอบครึ่งปีหลัง โดยนำเสนอข้อมูลปี 2561 และประเมินภาพรวม

1.สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

โดยในกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ณ สิ้นปี 2561 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่ามีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 153,895 หน่วย มูลค่า 651,293 ล้านบาท แบ่งออกเป็น โครงการบ้านจัดสรร 87,263 หน่วย มูลค่า 393,996 ล้านบาท และโครงการอาคารชุด 66,632 หน่วย มูลค่า 257,297 ล้านบาท

จะเห็นได้ว่าจำนวนหน่วยเหลือขายอาคารชุดส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานคร มากถึงร้อยละ 67.8 ส่วนจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดมีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 32.2 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด

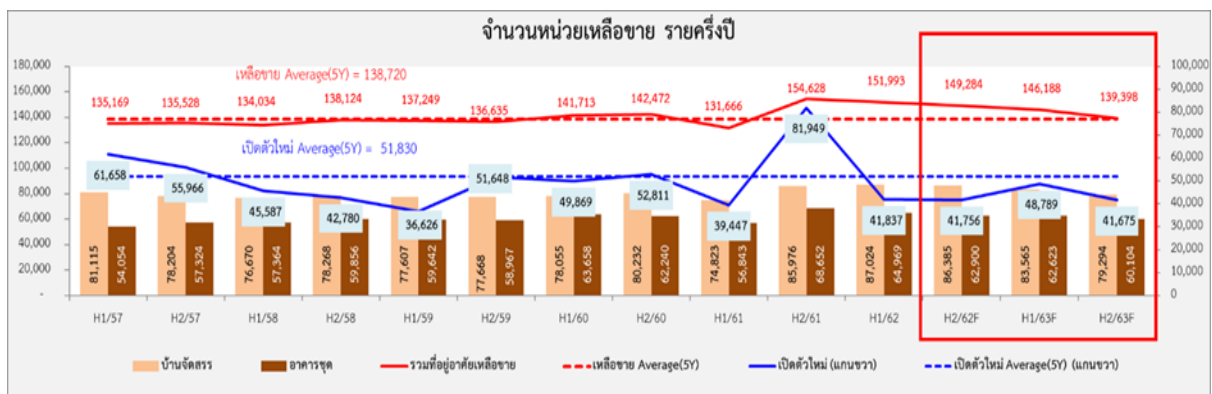
ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ในครึ่งแรกปี 2562 กรุงเทพฯ – ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้ ประมาณการหน่วยเหลือขายอยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวนประมาณ 149,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 139,000 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ 6.7 โดยประมาณการดังกล่าวเป็นการออกมาตราการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 จนถึงสิ้นปี 2563 มาพิจารณาประกอบเฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจากผู้ประกอบการ โดยไม่นับรวมการซื้อบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่สร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ และจะช่วยให้อุปทานเหลือขายสะสมในตลาดถูกดูดซับออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปีที่ 138,720 หน่วยได้ (หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 (ธันวาคม 2561))

ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

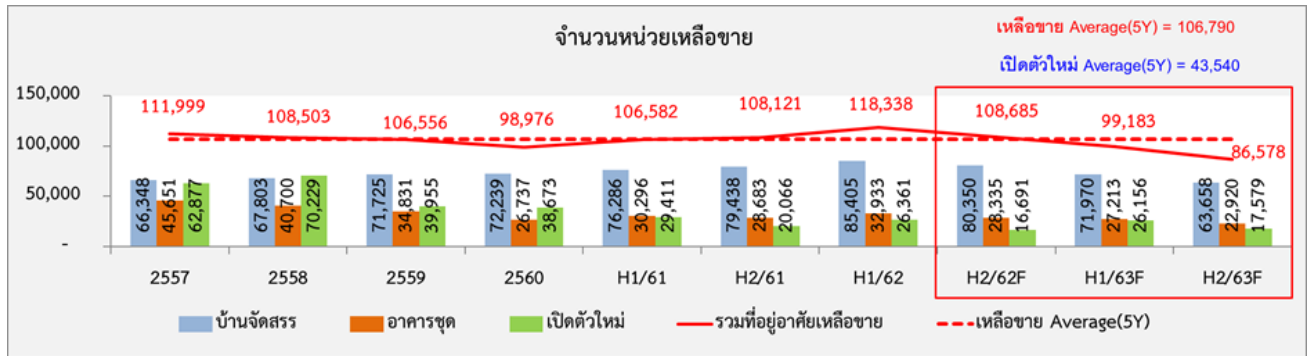
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจังหวัดหลักในภูมิภาค

สำหรับในพื้นที่จังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ทำการสำรวจเป็นประจำอย่างต่อเนื่องทุกปี ปีละ 2 รอบ ได้แก่ ประกอบด้วย ภาคตะวันออก มี 3 จังหวัด ได้แก่ ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา ภาคใต้ มี 4 จังหวัด ได้แก่ ภูเก็ต สงขลา นครศรีธรรมราช และสุราษฎร์ธานี ภาคเหนือ มี 4 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย ตาก และพิษณุโลก ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มี 5 จังหวัด ได้แก่ ขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม ภาคกลาง มี 2 จังหวัด ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี ภาคตะวันตก มี 2 จังหวัด ได้แก่ ประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี

โดย ณ สิ้นปี 2562 – 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด มีจำนวนประมาณ 109,000 หน่วย และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 87,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 20.1 เมื่อเทียบกับช่วงสิ้นปี 2562 เนื่องจากรัฐบาลได้ออกมาตรการช่วยกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ โดยให้มีการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ และค่าจดจำนอง เหลือเพียงร้อยละ 0.01 ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 ไปจนถึงสิ้นปี 2563 เฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจาก

ผู้ประกอบการโดยไม่นับรวมบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะทำให้มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการ และดูดซับอุปทานเหลือขายในตลาดออกไป จนสามารถปรับสมดุลของอุปทานเหลือขายให้ ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีที่มีจำนวนเหลือขายเฉลี่ย 106,790 หน่วยได้

ประมาณการหน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2562 - 2563 ในจังหวัดหลักภูมิภาค 20 จังหวัด



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดร.วิรัช วิรติกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าการประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 แนวโน้มปี 2563 ศูนย์ข้อมูลฯ ได้นำตัวแปรสำคัญที่ส่งผลให้เกิดความเปลี่ยนแปลงในไตรมาส 4 ปี 2562 คือการที่รัฐบาลได้มีการออกมาตรการสนับสนุนการซื้อที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางมากขึ้น โดยได้ออกมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเหลือ 0.01% ครอบคลุมถึงบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ออกมาวันที่ 22 ตุลาคม 2562 และโครงการ “บ้านดีมีดาวน” ซึ่งให้การสนับสนุนเงินดาวน์ 50,000 บาท แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ซึ่งคาดว่าจะผลจากมาตรการจะทำให้จำนวนหน่วยน่าจะติดลบลดลงเหลือ -0.6% และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศน่าจะ -2.2% ในปี 2562 เทียบกับปี 2561 หรืออาจจะไม่ติดลบเลย จากเดิมคาดว่าจะติดลบถึง -7.7% และ -2.7% ตามลำดับ

นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ ยังได้ช่วยให้เกิดการดูดซับอุปทานไปได้อย่างดี โดยประมาณการว่าในครึ่งหลังของปี 2562 จะมีขายบ้านใหม่ได้ประมาณ 71,000 หน่วย และในปี 2563 จะมีการขายบ้านใหม่ได้ถึงประมาณ 166,000 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นเฉลี่ยถึงประมาณ 20% ในแต่ละครึ่งปี และส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดปีหน้าจะลดลงถึง 10% ในแต่ละครึ่งปี เมื่อเทียบกับการที่ไม่มีมาตรการ

สำหรับทิศทางการตลาด ปี 2563 คาดว่าความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสำคัญคืออัตราดอกเบี้ยขาลง และ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล จึงทำให้มีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 แต่อาจจะมีการขยายตัวไม่เกินร้อยละ 5 และโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปีรองรับมาตรการรัฐซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี 2562 ดังนั้นผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่มากเกินไป และยังคงระมัดระวังการเปิดตัวโครงการใหม่ที่มากจนตลาดไม่สามารถดูดซับไม่ทัน เพราะที่กำลังซื้อในตลาดถึงแม้ยังมีอยู่ แต่มีอยู่ไม่มากเท่ากับ 2 ปีก่อน

