

1 เมษายน 2563

ไวรัส “โควิด-19” กับก้าวที่ยังไม่ถอยของอสังหาฯไทย

สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา หรือ ไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมหลายประเทศทั่วโลก ซึ่งรวมถึงประเทศไทยด้วย ทั้งนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก คำถามที่อยู่ในใจของเรา คือ “แล้วภาคอสังหาริมทรัพย์จะเดินหน้าต่อไปอย่างไร” ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่าคำถามนี้เป็นคำถามที่ไม่มีใครทราบคำตอบที่แน่นอน แต่ในเบื้องต้นลองมาพิจารณาข้อมูลล่าสุดของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์กัน เนื่องจากจะเป็นโจทย์ที่สำคัญในการขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยในปี 2563

จากข้อมูลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยจาก 26 จังหวัดหลักทั่วประเทศของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่สรุปตัวเลขเบื้องต้นออกมาพบว่า “ยอดขายได้ใหม่” ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ขายได้ประมาณ 54,000 หน่วย ลดลงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อนประมาณ -30% และยังพบว่ามี การปรับตัวลดลงของ “อัตราการดูดซับ” เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยลดลงเหลือ 2.54% จาก 4.11% ในปีก่อน ภาวะเช่นนี้ได้สะท้อนให้เห็นว่า สถานการณ์ด้านการขายอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยครึ่งหลังของปี 2562 มีการชะลอตัวที่ชัดเจน หลังจากที่มีการใช้มาตรการ Macroprudential ตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2562 ก็มีภาวะที่ชะลอตัวเช่นกันส่งผลให้สถาบันการเงินมีการเข้มงวดการพิจารณาการให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ประเด็นที่มีการจับตามองของทุกภาคส่วนคือ ปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขาย โดยผลการสำรวจพบว่า “หน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขาย” ทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2562 มีประมาณ 300,000 หน่วย ซึ่งมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนประมาณ 10% ทั้งที่การเปิดตัวของโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2562 ลดลงกว่าปีก่อนหน้าถึงประมาณ -20% นับว่าเพิ่มมากกว่าที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดไว้ ซึ่งประเด็นสำคัญคงเป็นผลมาจากภาวะการณ์ของตลาดดังเช่นที่กล่าวมาข้างต้น

หากพิจารณาแยกสถานะของการก่อสร้างของที่อยู่อาศัยเหลือขาย พบว่ามี “หน่วยเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้ว” ประมาณ 68,000 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนประมาณ 12% แต่หากมองแยกประเภทที่อยู่อาศัยจะเห็นได้ว่า “อาคารชุดเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้ว” เพียงประมาณ 30,000 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนเพียง 2% ซึ่ง 2 ใน 3 อยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล จึงอาจกล่าวได้ว่าไม่ผิดปกติอะไรโดยอาคารชุดที่สร้างเสร็จเหล่านี้ส่วนหนึ่งมาจากโครงการที่ทยอยก่อสร้างเสร็จตามแผน

ดังนั้นจึงอาจกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า หน่วยเหลือขายที่สร้างเสร็จแล้วที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จะเป็นบ้านแนวราบ โดยจำนวนรวม 38,000 หน่วย มีการเพิ่มสูงกว่าปีก่อนถึง 21% ตามกระแสของการพัฒนาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่ผู้ประกอบการทุกค่ายมุ่งไปสู่ Real Demand กันเป็นส่วนใหญ่ ทั้งนี้ผู้ประกอบการต้องให้ความสำคัญกับตัวเลขนี้ในการวางแผนทางธุรกิจอย่างมาก เพราะจะกระทบต่อสภาพคล่องและต้นทุนในการประกว

อย่างไรก็ตาม เรายังต้องให้ความสำคัญกับ “หน่วยเหลือขายที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง” อีกประมาณ 98,000 หน่วย ที่เป็นอาคารชุดประมาณ 47,000 หน่วย ซึ่งประมาณ 3 ใน 4 อยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑลและ บ้านแนวราบประมาณ 51,000 หน่วย ซึ่งประมาณครึ่งหนึ่งอยู่ในกรุงเทพฯและปริมณฑล โดยหน่วยเหลือขายเหล่านี้อยู่กำลังก่อสร้าง และกำลังจะเสร็จในอีก 1 – 2 ปีข้างหน้า ซึ่งผู้ประกอบการต้องทำการขายให้ได้ก่อนที่จะก่อสร้างเสร็จ และนี่คืออีกหนึ่งภาวะที่หนักอึ้งของผู้ประกอบการภายใต้สถานการณ์ในปัจจุบันที่มีสถานการณ์โรคระบาดและภาวะเศรษฐกิจที่กำลังจะเข้าสู่ภาวะถดถอย

ในภาวะที่ดูเหมือนว่าการขายในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันยังดูซบเซาลงอย่างมาก แต่ยังมีสัญญาณที่ดีในเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จะเห็นได้ว่าในปี 2562 ตัวเลขหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศยังคงขยายตัวอยู่ประมาณ 2.7% และมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์กลับสูงถึง 4.3% โดยเป็นการขยายตัวของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์จากบ้านแนวราบถึง 4.4% ส่วนอาคารชุดแทบจะไม่ลดลงเลย คือลดลงเพียง -0.6% เท่านั้น

สำหรับยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในเดือนมกราคม 2563 ก็ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมียอดลดลงเพียง -0.5% เท่านั้น แต่มีมูลค่าสูงขึ้น 3.9% โดยหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านแนวราบขยายตัว 2.8% แต่หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมีการเคลื่อนไหวลดลง -6.9% ซึ่งส่วนใหญ่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ของคนต่างชาติเนื่องจากภาวะโรคระบาดไวรัส COVID-19 สิ่งนี้ได้สะท้อนให้เห็นได้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์ของคนในประเทศของเรายังแข็งแรง และจะเป็นแรงขับเคลื่อนภาคอสังหาริมทรัพย์ของไทยต่อไป

สำหรับสถานการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในภาพรวมทั้งปี 2563 ซึ่งได้รับผลกระทบที่รุนแรงจากไวรัส COVID-19 และส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ อาจส่งผลให้ภาพรวมหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในช่วงประมาณ 333,000 – 312,000 หน่วย หรือลดลง -11.1% ถึง -16.7% และ มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในช่วงประมาณ 755,000 – 726,000 ล้านบาท หรือลดลง -13.8% ถึง -17.1% ซึ่งจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่ต่ำที่สุดเมื่อเทียบกับ 5 ปีก่อนหน้า แม้ว่าจะยังมีนโยบายกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและค่าจดจำนองให้เหลือประเภทละ 0.01% อยู่ถึงปลายปี

อย่างไรก็ตามจากแนวทางเชิงนโยบายของรัฐบาลที่จะใช้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องจักรสำคัญในการกระตุ้นเศรษฐกิจให้ฟื้นขึ้นมาโดยเร็ว เนื่องจากสามารถสร้างการจ้างงานได้จำนวนมากแล้ว ทำให้เชื่อว่ารัฐบาลจะออกนโยบายและมาตรการใหม่ๆ ในการกระตุ้นเศรษฐกิจออกมาหลังจากภาวะการแพร่ระบาดในภาวะวิกฤตในช่วงเดือนมีนาคม – เมษายน 2563 ได้ผ่านไป

ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ขอสนับสนุนนโยบายต่างๆ ที่ผ่านมาของรัฐบาล และขอเสนอเป็นแนวทางเพื่อพิจารณาเพิ่มเติมในการเสริมสร้างให้ภาคอสังหาริมทรัพย์กลับมาแข็งแรง โดยมีความเห็นว่าการสร้าง Demand ใหม่ๆ เข้ามาหนุนเสริมตลาดเป็นเรื่องที่สำคัญ โดยส่งเสริมให้กลุ่มที่มีกำลังซื้อและมีเงินเก็บนำเงินออกมาลงทุนในการซื้อที่อยู่อาศัยในภาวะที่ดอกเบี้ยต่ำมากในปัจจุบัน พร้อมไปกับการเสริมสร้างแรงจูงใจและ

ความมั่นใจให้กับ Real Demands เข้ามาซื้อที่อยู่อีกครั้งหนึ่งเป็นเรื่องสำคัญ เพื่อเป็นการระบาย Supply ส่วนเกิน ออกไปได้เร็วขึ้น

การเร่งการกระตุ้นให้เกิดการโอนกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยชาวไทยโดยพิจารณาพิจารณาเลื่อนการใช้ มาตรการ Macroprudential และ สร้างโอกาสเข้าถึงแหล่งเงินกู้ของประชาชนให้ง่ายขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญ และ สำหรับกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติอาจพิจารณาเร่งการโอนกรรมสิทธิ์โดยใช้มาตรการจูงใจในด้านวีซ่าเพื่อการอยู่อาศัย และการลดค่าธรรมเนียมบางประการในช่วงสั้นๆ ประกอบกัน

“การย่ำเท้าเพื่อก้าวเดินหน้าแต่ละก้าวของภาคอสังหาริมทรัพย์ในวันนี้เป็นเรื่องที่ยาก แต่เมื่อย่าง ก้าวแรกไปได้แล้ว ก้าวต่อไปจะง่ายขึ้น เนื่องจากโมเมนตัมของระบบเศรษฐกิจจะผลักดันให้การขับเคลื่อน ไปได้อย่างลื่นไหลได้ดี ขอให้กำลังใจต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทุกบริษัท และขอให้มีความอดทนและ รอบคอบกับสถานการณ์เช่นนี้ แล้วเราจะผ่านมันไปด้วยกัน” ดร.วิชัยกล่าวในตอนท้าย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือ จากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าใน กรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

รายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์