

16 กุมภาพันธ์ 2566

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2565 เพิ่มขึ้น 21.1% สูงสุดหลังจากเกิด COVID-19

LTV คุณภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2566 ลดลง -10.2%

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) สรุปภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยจาก “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” ที่ฉายภาพให้เห็นว่า ปี 2565 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีการฟื้นตัวขึ้นแล้ว โดยมีค่าดัชนีรวมอยู่ที่ 91.7 จุด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 21.1 ถือเป็น การปรับเพิ่มขึ้นของค่าดัชนีสูงสุดนับจากปี 2562 ที่เริ่มปรับตัวลงแรงจากผลกระทบมาตรการ LTV และ อยู่ในจุดต่ำสุดต่อเนื่องกัน 2 ปี ในปี 2563 และ 2564 ที่ 75.6 และ 75.7 จุด ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล การผ่อนปรน LTV อัตราดอกเบี้ยยังอยู่ในระดับต่ำ ราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังไม่ปรับตัวนัก รวมถึงสภาพเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยเฉพาะภาคธุรกิจการค้าและการท่องเที่ยวได้รับประโยชน์จากการเข้ามาท่องเที่ยวของคนต่างชาติ ซึ่งจะมีส่วนช่วยภาคอสังหาริมทรัพย์

แต่ปี 2566 กลับพบปัจจัยลบที่เข้ามากระทบต่อตลาดในหลายด้าน ตั้งแต่ไม่ผ่อนปรน LTV ซึ่งจะกระทบต่อคนที่ต้องการมีการซื้อสำหรับการอยู่อาศัยและการลงทุน ที่เป็นบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 ซึ่งมีสัดส่วนประมาณ 30% และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ลดค่าธรรมเนียมการโอนเพียง 1% ประกอบกับ ปี 2566 เป็นช่วงทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นที่อาจจะสูงขึ้นไปถึงร้อยละ 0.75-1.0 และราคาที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่จะปรับตัวราคาขึ้นทางตรงและทางอ้อม (ส่วนลด/ของแถมน้อยลง) ทั้งนี้ REIC จึงคาดการณ์ว่าในปี 2566 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) มีแนวโน้มที่จะปรับตัวลงจากปี 2565 เล็กน้อยอยู่ที่ 90.2 จุด หรือลดลง ประมาณร้อยละ -1.6 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) และหากมีปัจจัยบวกที่ดีกว่าที่คาดไว้ว่าจะมีการขยายตัวได้ถึงร้อยละ 8.2 (Best Case) แต่หากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบแรงกว่าที่คาดไว้ อาจจะติดลบได้ถึงร้อยละ -11.5 (Worst Case)

● สถานการณ์อุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยปี 2565

หากพิจารณาเครื่องชี้สถานะอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละด้าน พบว่าในด้านอุปทาน หน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ปี 2565 มีจำนวน 78,005 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ในขณะที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 327,633 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.0 จากปี 2564 ประกอบด้วย ที่อยู่อาศัยแนวราบ 267,939 หน่วย ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 59,694 หน่วย

ทั้งนี้ หากพิจารณาอุปทานจาก ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในปี 2565 เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่ามีจำนวนทั้งสิ้น 100,269 หน่วย เพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 94.6 เมื่อเทียบกับปี 2564 ประกอบด้วย โครงการอาคารชุด 51,635 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 145.3 และโครงการบ้านจัดสรร 48,634 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.6 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

จากสถานะของอุปทานที่อยู่อาศัยข้างต้น ได้สะท้อนให้เห็นได้ว่า มีการฟื้นตัวอย่างมากในฝั่งอุปทานที่อยู่อาศัย ดังที่จะได้เห็นการขยายตัวค่อนข้างสูงถึงสูงมากในเกือบทุกเครื่องชี้ฯ ยกเว้นการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยทั่วประเทศที่มีการปรับตัวลงเพียงเล็กน้อยเท่านั้น

สำหรับด้านอุปสงค์ พบว่า หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2565 มีจำนวน 392,858 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 จากปี 2564 ประกอบด้วย การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 285,731 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน 107,127 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.2 ในด้านมูลค่าพบว่าในปี 2565 มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 1,065,008 ล้านบาท ประกอบด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 776,523 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 288,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

นอกจากนี้ยังพบว่าจำนวนสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2565 มีจำนวน 698,072 ล้านบาท มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.1 และมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ จำนวน 4,741,133 ล้านบาท มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับปี 2564

● คาดการณ์ทิศทางอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ปี 2566

สำหรับทิศทางเครื่องชี้สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัย ในปี 2566 REIC คาดการณ์ว่า ด้านอุปทานจะมีสถานะทรงตัวถึงชะลอเล็กน้อย เนื่องจากได้ผ่านจุดต่ำสุดมาแล้วในปี 2564 โดยหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ จะมีจำนวนประมาณ 78,269 หน่วย เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 0.3 ขณะที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย มีจำนวนประมาณ 300,228 หน่วยลดลงร้อยละ -8.4 ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยแนวราบ มีจำนวนประมาณ 246,504 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีจำนวนประมาณ 53,724 หน่วย

ด้านที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 98,132 หน่วย ลดลงร้อยละ -2.1 ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร จะมีจำนวนประมาณ 58,046 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.4 โครงการอาคารชุดจะมีจำนวนประมาณ 40,086 หน่วย ลดลงร้อยละ -22.4

ขณะที่ ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัยปี 2566 คาดการณ์ว่าจะปรับตัวลดลง ซึ่งจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 352,761 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.2 จะมีมูลค่าประมาณ 1,016,838 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.5 แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนประมาณ 264,571 หน่วย ลดลงร้อยละ -7.4 มูลค่าประมาณ 753,628 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.9 โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยมีจำนวนประมาณ 88,190 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.7 มูลค่าประมาณ 263,210 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.8 ทั้งนี้คาดว่าจะกระทบยอดการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ ปี 2566 อาจจะมีจำนวนรวมประมาณ 650,764 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.8 และมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้างทั่วประเทศจำนวนประมาณ 4,955,985 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับปี 2565

“ภาวะการณ์ฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้านที่อยู่อาศัยในปี 2565 เป็นการฟื้นด้านอุปทานเป็นหลัก เนื่องจาก ปี 2563 – 2564 หน่วยเปิดขายใหม่เกิดขึ้นน้อย หน่วยที่เหลือขายในตลาดก็ลดลง และเศรษฐกิจเริ่มฟื้นตัว ดังจะเห็นได้ว่า ในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ปีของ 2565 ที่มีการเปิดตัวใหม่สูงมากเพราะมีการเปิดตัวคอนโดราคาถูกในช่วงนั้นจำนวนมาก และสามารถมียอดขายที่ดี ในเวลาเดียวกันตลาดบ้านจัดสรรที่เป็นที่ต้องการของตลาด ก็มีการเปิดตัวอย่างต่อเนื่อง ตลาดในช่วงนั้นมีความคึกคัก และมีปัจจัยบวกจากดอกเบี้ยต่ำ กู้ได้มาก(ผ่อนปรน LTV) ราคาไม่ขึ้น เศรษฐกิจเริ่มดี ขณะที่การฟื้นตัวฝั่งอุปสงค์ ในปี 2565 อาจจะยังไม่แข็งแรงนัก แต่อุปสงค์มีการขยายตัวได้จากแรงกดดันที่เกิดจากการที่จะสิ้นสุดการผ่อนปรน LTV ทิศทางอัตราดอกเบี้ยที่เริ่มเข้าสู่ขาขึ้น และค่าธรรมเนียมการโอนที่ลดลงเหลือร้อยละ 1% จากปี 2565 ที่ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 0.01 เท่านั้น นอกจากนี้ การเร่งโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2565 เป็นการดึงจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในอนาคตมา ซึ่งอาจส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ใน Q1-Q2/2566 ชะลอตัวลงได้ ดังนั้น จึงอาจทำให้จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์มีโอกาสลดลงจากปี 2565 ถึงร้อยละ 10.2 และ 4.5 ตามลำดับ” รักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ กล่าวภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 และ 2566 ในตอนท้าย
