

16 พฤษภาคม 2566

## สถานการณ์ธุรกิจที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 และทิศทางตลาดปี 2566

- อสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 1/2566 อุปทานชะลอตัวมาก มูลค่าโครงการเปิดใหม่ -38.7
- อุปสงค์ขยายตัวจากโมเมนตัมของปีก่อน มูลค่าการโอนฯ +7.9% และสินเชื่อใหม่ +6.4%
- ปัจจัยลบกดดันให้อุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยในปี 2566 อาจลดลงในทุกด้าน
- คาดการณ์หน่วยโอนฯ -10.2% มูลค่าโอนฯ -4.5% และสินเชื่อปล่อยใหม่ -6.8%
- ใบอนุญาตจัดสรร -9.3% เปิดตัวโครงการใหม่หน่วย -10.5% มูลค่า -8.2%

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ กล่าวว่า REIC ได้ติดตามสถานการณ์ปี 2566 อย่างใกล้ชิด เนื่องจากเป็นปีที่มีปัจจัยลบหลายด้าน ทั้ง (1) การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. ที่กระทบต่อคนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเป็นบ้านสัญญาที่ 2 และ 3 (2) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่ยังสูงถึงเกือบ 90% ของ GDP (3) ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งอาจทำให้อัตราดอกเบี้ยปรับสูงขึ้นได้ถึง 1.0% ซึ่งล้วนเป็นสิ่งที่จะทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้น และความสามารถในการผ่อนชำระลดลง ซึ่งจะกระทบต่อยอดขาย ยอดโอนกรรมสิทธิ์ และยอดการปล่อยสินเชื่อของปี 2566 ได้

### • สถานการณ์อุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2566

REIC ประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยผ่านข้อมูลอุปทาน และอุปสงค์ ประจำไตรมาส 1 ปี 2566 โดยในส่วนของอุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศมีจำนวน 15,267 หน่วย ลดลง -13.6% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 โดยพบว่า

- ทาวน์เฮ้าส์ยังคงเป็นประเภทที่มีจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุดจำนวน 6,290 หน่วย (41.2%) รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 4,992 หน่วย (32.7%) และบ้านแฝดจำนวน 3,233 หน่วย (21.2%)

- แต่พบว่า มีเพียงบ้านแฝดที่ขยายตัว 2.9% แต่บ้านเดี่ยวลดลง -17.8% และทาวน์เฮ้าส์ลดลง -10.4% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แสดงให้เห็นการปรับตัวของผู้ประกอบการที่เสนอขายบ้านแฝดในตลาดมากขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับกำลังซื้อที่เพิ่มไม่ทันกับการเพิ่มของต้นทุนในการพัฒนาที่อยู่อาศัย

ภาพรวมหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบที่เปิดตัวใหม่ ในไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่า

- บ้านเดี่ยว ลดลง -38.4% แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าบ้านเดี่ยวในระดับราคาตั้งแต่ 15 ล้านบาทขึ้นไป มีหน่วยเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น 180.9% และในระดับราคา 2.51 – 3.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 112.5%

- บ้านแฝด ลดลง -47.2% โดยลดลงในทุกระดับราคา

- ทาวน์เฮ้าส์ ลดลงสูงสุดถึง -62.9% แต่กลับพบว่า ทาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 5.01 – 20.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 56.8% และระดับราคา 1.25 – 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8%

- อาคารพาณิชย์ ลดลง -86.5% โดยเป็นที่สังเกตว่า ระดับราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ไม่มีหน่วยเปิดตัวใหม่ในไตรมาสนี้ แต่พบหน่วยเปิดตัวใหม่ในระดับราคา 15.01 – 20.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 40.0% และระดับราคา 10.01 – 15.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11.8%

สำหรับหน่วยเปิดตัวใหม่ของโครงการอาคารชุด ช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 พบว่ามีจำนวน 7,260 หน่วย ลดลงถึง -61.5% หากแยกตามประเภท พบว่า

- ประเภทห้องสตูดิโอ ลดลง -68.3% แต่เป็นที่น่าสังเกตว่าระดับราคา 1.51 – 1.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 233.3% ระดับราคา 1.751 – 2.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 91.6% ระดับราคา 1.251 – 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.1%
- ประเภท 1 ห้องนอน ลดลง -54.4% แต่กลุ่มระดับราคา 1.01 – 1.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 160.9%
- ประเภท 2 ห้องนอน ภาพรวมลดลง -83.0% โดยลดลงในทุกระดับราคา

สำหรับด้านอุปสงค์ ไตรมาส 1 ปี 2566 REIC พบว่า มีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 84,619 หน่วย ลดลง -0.8% และมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวน 241,167 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.9% ประกอบด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 60,950 หน่วย ลดลง -6.8% และมีมูลค่า 170,686 ล้านบาท ลดลง -0.3% ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีจำนวน 23,669 หน่วย เพิ่มขึ้น 18.7% และมีมูลค่า 70,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.7% ทั้งนี้พบว่า

- ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท (สัดส่วน 15.0%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 12.1%
- ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท (สัดส่วน 5.9%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 17.5%
- ระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท (สัดส่วน 2.1%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 34.1%
- ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (สัดส่วน 3.0%) เพิ่มขึ้น 22.6%

ส่วนระดับราคาที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นสูงสุด ได้แก่

- ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท (สัดส่วน 21.1%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 0.4%
- ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท (สัดส่วน 20.4%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 12.2%
- ระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท (สัดส่วน 12.5%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 17.6%
- ระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาท (สัดส่วน 6.5%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 34.8%
- ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (สัดส่วน 20.0%) มีจำนวนเพิ่มขึ้น 15.9%

นอกจากนี้ยังพบว่าในช่วงไตรมาส 1 ปี 2566 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของชาวต่างชาติมีจำนวน 3,775 หน่วย มีมูลค่า 17,128 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มขึ้น 79.2% และ 67.6% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 2565 ซึ่งมีจำนวน 2,107 มีมูลค่า 10,217 ล้านบาท โดยประเทศจีนยังคงเป็น

ประเทศที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด จำนวน 1,747 หน่วย คิดเป็น 46% มูลค่า 8,191 ล้านบาท คิดเป็น 48% ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คนต่างชาติทั้งหมด

ในด้านข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศพบว่าไตรมาส 1 ปี 2566 มีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจำนวน 152,817 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.4% เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2565 ที่มีจำนวน 143,571 ล้านบาท ขณะที่มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศจำนวน 4,775,515 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.2% เมื่อเทียบกับปีก่อน ที่มีจำนวน 4,539,391 ล้านบาท

## ● ทิศทางอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ปี 2566

ทั้งนี้จากปัจจัยบวก และปัจจัยลบที่กล่าวมา REIC คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในปี 2566 ประกอบด้วย

### อุปทานที่อยู่อาศัย ปี 2566

การออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ จะมีจำนวนประมาณ 78,269 หน่วย ลดลง -9.3% หรืออยู่ในช่วง -18.4% ถึง -0.2% เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจำนวน 86,275 หน่วย และอุปทานที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่พื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดการณ์ว่าจะมีจำนวน 98,132 หน่วย ลดลง -10.5% หรืออยู่ในช่วง -19.4% ถึง -1.5% มีมูลค่าประมาณ 505,235 ล้านบาท ลดลง -8.2% หรืออยู่ในช่วง -22.0% ถึง 0.9% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 109,591 หน่วย มูลค่าประมาณ 550,552 ล้านบาท

### อุปสงค์ที่อยู่อาศัย ปี 2566

REIC คาดการณ์อุปสงค์ที่อยู่อาศัยว่าในปี 2566 จะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ จำนวน 352,761 หน่วย ลดลง -10.2% มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 1,016,838 ล้านบาท ลดลง -4.5% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 392,858 หน่วย มูลค่า 1,065,008 ล้านบาท แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 264,571 หน่วย ลดลง -7.4% มูลค่า 753,628 ล้านบาท ลดลง -2.9% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 285,731 หน่วย มูลค่า 776,523 ล้านบาท และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดคาดการณ์ว่าจะมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 88,190 หน่วย ลดลง -17.7% จากปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 107,127 หน่วย มูลค่า 288,485 ล้านบาท

ด้านภาพรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ คาดการณ์ว่าปี 2566 จะมีมูลค่าจำนวน 650,764 ล้านบาท ลดลง -6.8% หรืออยู่ในช่วง -16.1% ถึง 2.5% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจำนวน 698,072 ล้านบาท โดยคาดว่า ปี 2566 จะมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศจำนวน 4,955,985 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.5% หรืออยู่ในช่วง -5.9% ถึง 9.8% เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งมีสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศจำนวน 4,741,215 ล้านบาท