

25 กันยายน 2563

ธุรกิจที่อยู่อาศัยหลัง COVID-19 ยังต้องอดทน คาดการณ์ตัวชี้วัดเงินหลังปี 2564

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งผลกระทบจากไวรัส COVID-19 ทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยหดตัว แต่ภาพรวมดีกว่าปี 2540 คาดว่าปี 2563 เป็นจุดต่ำสุด และจะเริ่มฟื้นตัวในครึ่งหลังปี 2564 ควรสร้างแรงช่วยขับเคลื่อนกระตุ้นตลาดที่อยู่อาศัยกลุ่มราคา 3-5 ล้านบาท เพราะมีกำลังซื้อรองรับ และมีสินค้ารอขายกว่า 8 หมื่นหน่วย มูลค่ากว่า 356,500 ล้านบาท

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่า สถานการณ์เศรษฐกิจโดยภาพรวมที่ผ่านมาในปี 2563 มีการชะลอตัวลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยกระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ GDP ในปีนี้จะขยายตัวลดลงอยู่ในช่วงร้อยละ -7.8 ถึง -7.3 และคาดการณ์ว่าในปี 2564 GDP จะขยายตัวประมาณร้อยละ 3.5 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจะเข้าสู่จุดต่ำสุดในปีนี้ และจะค่อยๆปรับตัวดีขึ้นนับจากครึ่งหลังของปี 2564 เป็นต้นไป

ศูนย์ข้อมูลฯ ชี้ว่า สถานการณ์ชะลอตัวในภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยเริ่มตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยในช่วงแรกการชะลอตัวนั้นเป็นผลจากการใช้มาตรการ Macroprudential หรือการควบคุม LTV ในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และเมื่อเข้าสู่ ปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยโดนผลกระทบอย่างมากอีกครั้งจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้เกิดการชะลอตัวมากที่สุดนับจากวิกฤติเศรษฐกิจไทยในปี 2540

ในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจไทย 2540 หรือ วิกฤติต้มยำกุ้ง พบว่ามีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2540 มีจำนวน 151,880 หน่วย และได้ปรับลดลงเหลือเพียง 65,742 และ 31,944 หน่วย ในปี 2541 และ ปี 2542 ซึ่งลดลงถึงร้อยละ -56.7 และ -51.4 ตามลำดับ ซึ่งสะท้อนภาวะ Over Supply ที่เกิดขึ้นในช่วงนั้นมาก แต่ในปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลมีจำนวน 117,881 หน่วย และคาดว่าในปี 2563 จะลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 80,563 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -31.7 ซึ่งสะท้อนว่าการปรับตัวของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ที่ชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ จะทำให้เกิดความสมดุลและไม่เกิดภาวะ Over Supply มากเกินไป ดังเช่นปี 2540 อย่างแน่นอน

ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เช็กสุขภาพของตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ มีการเปลี่ยนแปลงของข้อมูลซึ่งเป็นข้อสังเกตที่น่าสนใจ และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการด้านนโยบายในหลายประการ โดยพบว่า การขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีการปรับตัวตามภาวะของธุรกิจตาม Cycle ในช่วง

5 – 6 ปี เพื่อทยอยเพิ่มอุปทานเข้าทดแทนอุปทานที่สร้างเสร็จและขายได้ โดยในปี 2562 เป็นช่วงจุดสูงสุดของ Cycle ซึ่งมีจำนวนทั้งสิ้น 371,635 หน่วย และมีทิศทางในปี 2563 ที่ลดลง แต่เนื่องจากเกิดภาวะ COVID- 19 คาดว่าจะส่งผลให้การขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2563 มีจำนวนประมาณ 252,578 หน่วย ลดลงร้อยละ -32.0 เมื่อเทียบกับจากปี 2562 โดยอาคารชุดจะลดลงถึงร้อยละ -62.6 และแนวราบลดลงน้อยกว่าเพียงร้อยละ -13.9 ซึ่งน่าจะเป็นการลดลงมากที่สุดในรอบ 13 ปี

ความสอดคล้องกับข้อมูลการเปิดตัวโครงการใหม่ ที่พบว่าเริ่มลดลงในปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 93,248 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -19.1 ซึ่งเป็นการลดในส่วนที่เป็นประเภทโครงการอาคารชุด และคาดการณ์ว่าในปี 2563 จะลดลงมาอยู่ที่ 79,408 หน่วย หรือลดลงถึงร้อยละ -19.2 โดยเป็นการลดลงอย่างมากในส่วนของโครงการอาคารชุดที่ลดลงถึงร้อยละ -44.4 ขณะที่โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบจะเพิ่มสูงขึ้นต่อเนื่อง โดยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 แต่มีแนวโน้มอัตราการเปิดโครงการใหม่ของทั้ง 2 ประเภทเพิ่มขึ้นในปี 2564 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในด้านสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย จากผลการสำรวจ ณ ครึ่งแรกของปี 2563 มีจำนวนหน่วยขายได้จำนวน 53,844 หน่วย มูลค่า 227,092 ล้านบาท และคาดว่าครึ่งหลังปี 2563 จะมีหน่วยขายได้ใหม่ 36,775 หน่วย มูลค่า 163,972 ล้านบาท ทำให้ในปี 2563 ภาพรวมทั้งปีของตลาดคาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวน 90,619 หน่วยและคาดว่าจะมีมูลค่า 391,064 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ถึงร้อยละ -24.9 และ -26.4 ตามลำดับ ทั้งนี้คาดว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่ในปี 2564 เพิ่มขึ้นเป็น 94,072 หน่วย (ครึ่งแรก 44,251 หน่วย และครึ่งหลัง 49,821 หน่วย) มีมูลค่าขายได้ใหม่ 408,476 ล้านบาท (ครึ่งแรก 192,145 ล้านบาท และครึ่งหลัง 216,331 ล้านบาท) เป็นผลมาจากภาวะเศรษฐกิจและความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง โดยทิศทางของที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงมีความโดดเด่นกว่าอาคารชุด

ทั้งนี้ ที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2 - 3 ล้านบาท และระดับราคา 3-5 ล้านบาท เป็นกลุ่มที่มีการเติบโตในส่วนของหน่วยขายได้ใหม่มากที่สุด โดยอาคารชุดขายได้ใหม่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 34 บ้านเดี่ยวขายได้ใหม่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 36 ทาวน์เฮ้าส์ขายได้ใหม่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 42 บ้านแฝด ขายได้ใหม่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีจำนวนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51 และอาคารพาณิชย์ขายได้ใหม่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ขายได้มากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 56

แต่อย่างไรก็ตามอัตราดูดซับต่อเดือนยังคงอยู่ในระดับต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี โดยครึ่งแรกของปี 2563 อัตราดูดซับต่อเดือนอยู่ในระดับร้อยละ 2.6 คาดว่าจะปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.7 ในช่วงครึ่งปีหลังต่อเนื่องไปจนถึงครึ่งหลังปี 2564 คาดว่าจะปรับเพิ่มขึ้นเป็น ร้อยละ 2.1 ในครึ่งหลังปี 2564 ขณะที่ค่าเฉลี่ย 26 จังหวัด มีอัตราดูดซับต่อเดือนอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ทั้งนี้ที่อยู่อาศัยแนวราบมีอัตราการดูดซับที่ดีกว่าอาคารชุดอย่างชัดเจน สภาพการณ์อัตราการดูดซับเช่นนี้ส่งผลให้ระยะเวลาการระบายที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดในตลาดในครึ่งหลังของปี 2563 เพิ่มขึ้นเป็น 50 เดือน (ค่าเฉลี่ยปี 2561-2562 เป็น 32 เดือน) และ 57 เดือน (ค่าเฉลี่ยปี 2561-2562 เป็น 17 เดือน) ตามลำดับ โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีทิศทางทางปรับเข้า

ใกล้ค่าเฉลี่ยที่ 32 เดือนในปี 2564 แต่อาคารชุดยังคงใช้ระยะเวลาจนถึงมากกว่า 50 เดือนในการระบาย
อุปทาน

ขณะที่หน่วยเหลือขายในครั้งแรกปี 2563 เบื้องต้นมีจำนวน 293,319 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 1.32
ล้านล้านบาท โดยอาคารชุดจะมีสัดส่วนร้อยละ 36.7 และคาดว่า ณ สิ้นปี 2563 จะมีหน่วยเหลือขาย
เพิ่มขึ้นเป็น 319,528 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 1.41 ล้านล้านบาท โดยอาคารชุดจะมีสัดส่วนร้อยละ 41.1
ซึ่งคาดว่าหลังจากการมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ที่รัฐบาลออกมาช่วยเหลือหมดไป หน่วยเหลือขาย
ณ สิ้นปี 2564 จะเพิ่มขึ้นเป็น 339,294 หน่วย มีมูลค่าเหลือขาย 1.52 ล้านล้านบาท โดยอาคารชุดจะมี
สัดส่วนร้อยละ 45.0

โดยมีข้อสังเกตว่าที่อยู่อาศัยเหลือขาย ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มีจำนวน 151,767 หน่วย
มูลค่า 348,969 ล้านบาท ขณะที่ที่อยู่อาศัยเหลือขาย ระดับราคาเกินกว่า 3 ล้านบาท มีจำนวน 141,552
หน่วย แต่มีมูลค่าสูงถึง 967,588 ล้านบาท โดยเป็นที่อยู่อาศัยเหลือขาย ระดับราคา 3-5 ล้านบาท จำนวน
86,949 หน่วย มูลค่า 356,500 ล้านบาท

ผลกระทบจาก COVID-19 ก็ได้กระทบต่อการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเช่นกัน โดย
พบว่าในปี 2563 ประมาณการว่าจะมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 319,210 หน่วย คิดเป็น
มูลค่า 723,213 ล้านบาท ซึ่งเป็นตัวเลขที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 2 ปี (พ.ศ. 2561- พ.ศ. 2562) ค่อนข้างมาก และ
เป็นการลดลงจากปี 2562 ร้อย -18.6 และ -22.3 ตามลำดับ ทั้งนี้มีข้อสังเกตว่า การโอนกรรมสิทธิ์มีการ
ปรับตัวดีขึ้นในช่วงเดือนพฤษภาคม – กรกฎาคม 2563 โดยที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ
กลุ่มที่ราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท

ทั้งนี้ คาดว่าในเชิงจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาจจะต้องใช้เวลามากกว่า 5 ปี จึงจะกลับมาได้ยอด
การโอนกรรมสิทธิ์สูงเท่ากับปี 2562 แต่ในเชิงมูลค่าคาดว่าใช้เวลาประมาณอีก 3 ปี ซึ่งน่าจะเป็นช่วงที่
เศรษฐกิจไทยปรับตัวดีขึ้น ทำให้กำลังซื้อของคนในประเทศมีความเข้มแข็งและประกอบกับกำลังซื้อ
อสังหาริมทรัพย์จากต่างชาติน่าจะทยอยกลับคืนมาแล้ว

โดยมีข้อสังเกตว่าในช่วงครึ่งแรก ปี 2563 ที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท มี
จำนวน 130,853 หน่วย มูลค่า 192,491 ล้านบาท ขณะที่ที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ระดับราคาเกินกว่า 3
ล้านบาท มีจำนวน 37,772 หน่วย แต่มีมูลค่าสูงถึง 230,379 ล้านบาท โดยเป็นที่อยู่อาศัยระดับราคา 3-5
ล้านบาท จำนวน 23,723 หน่วย มูลค่า 91,364 ล้านบาท โดยในจำนวนนี้มีสัดส่วนของที่อยู่อาศัยที่เป็นบ้าน
มือสองประมาณร้อยละ 40 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

ซึ่งในด้านสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ก็มีทิศทางเช่นเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์
โดย ในปี 2561 เรามีสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ถึง 702,900 ล้านบาท และปรับตัวลดลงในปี 2562 เหลือประมาณ
640,259 ล้านบาท และคาดว่าปี 2563 อาจะปรับลดลงมาอยู่ที่ 542,636 ล้านบาท ในปี 2563 หรือลดลง
ร้อยละ -15.2 โดยคาดว่า ต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้ใกล้เคียงกับกับภาวะปกติ

ประมาณ 3 ปี และถ้าจะให้ไปถึงจุดที่เคยสูงสุดที่ 700,000 ล้านบาท อาจจะต้องใช้ระยะเวลาถึง 5 ปีนับจากนี้ไป

ทั้งนี้ เมื่อประเมินสถานการณ์ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัย หลังจากที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ตลาดมีการปรับตัวรองรับกับสถานการณ์ของผู้ประกอบการ โดยจะเห็นได้จากจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ลดลงต่อเนื่อง การลดลงของการเปิดตัวโครงการใหม่ การปรับตัวไปลงทุนพัฒนาโครงการแนวราบที่มีความยืดหยุ่นในการบริหารโครงการและเป็นกลุ่มเป้าหมายที่มีศักยภาพในการซื้อและการขอสินเชื่อ การปรับตัวเช่นนี้นับว่าเป็นการช่วยลดอัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาด

จากการที่อุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีสัดส่วนในระดับราคาเกินกว่า 3 ล้านบาท มีจำนวน 141,552 หน่วย มีสัดส่วนและมีมูลค่าสูงถึง 967,588 ล้านบาท แต่เป็นกลุ่มที่ยังไม่ได้รับประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มียอดโอนกรรมสิทธิ์ใน 6 เดือนแรกของปี 2563 มีเพียงจำนวน 37,772 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 22.4 ของการโอนกรรมสิทธิ์ แต่มีมูลค่าสูงถึง 230,379 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 54.5 ของการโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้เราสามารถเห็นโอกาสในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยการขยายมาตรการฯ ให้ครอบคลุมกลุ่มที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูงกว่า 3 ล้านบาท นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ ยังอาจพิจารณาถึงกลุ่มบ้านมือสอง เนื่องจากเป็นตลาดที่สัมพันธ์กับตลาดบ้านใหม่ โดยผู้ซื้อบ้านใหม่ มักจะหาทางขายบ้านเดิมของตน ซึ่งจะได้เงินไปเป็นเงินดาวน์ และค่าตกแต่งบ้านใหม่โดยไม่ต้องขอสินเชื่อมากเกินไปจนจำเป็นได้ด้วย

“ในภาพรวมของทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ต้องยอมรับว่าปี 2563 ตลาดมีการชะลออย่างมากตามภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งส่งผลต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยในตลาด แต่เชื่อว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปีนี้เป็นจุดต่ำสุดแล้ว และไม่น่าจะมีรุนแรงมากเมื่อเทียบกับช่วงปี 2540 ทั้งนี้ การใช้มาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมที่อยู่อาศัยทุก Segment ราคา และ ทุกกลุ่มคือบ้านที่ราคาสูงกว่า 3 ล้านบาท ที่สร้างเสร็จแล้วและอยู่ระหว่างการก่อสร้างซึ่งมีประมาณ 83,000 หน่วย และครอบคลุมถึงบ้านมือสอง ซึ่งมีอยู่ถึงร้อยละ 40 ของการโอนกรรมสิทธิ์ ควบคู่การใช้กับมาตรการในการปล่อยสินเชื่อแบบผ่อนคลายเป็นให้กับผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่จริงจะช่วยกระตุ้นตลาดได้อย่างดี” ดร. วิชัย กล่าวในท้ายที่สุด
