

29 พฤศจิกายน 2562

รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562 วิเคราะห์แนวโน้มปี 2563

ดร.วิชัย วิวัตรพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยถึงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ต่อเนื่องไตรมาส 4 ปี 2562 ว่า หลังจากที่รัฐบาลประกาศมาตรการลดภาระให้กับผู้ซื้อที่อยู่อาศัย เพื่อสนับสนุนและบรรเทาภาระให้แก่ประชาชนที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เหมาะสมกับศักยภาพของประชาชนแต่ละกลุ่ม โดยรัฐบาลจะลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และ ลดค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ทั้งนี้ เฉพาะการซื้อขายที่อยู่อาศัยที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย และโครงการ “บ้านดีมีดาวน” ซึ่งให้การสนับสนุนเงินดาวน์ 50,000 บาท แก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย มาตรการดังกล่าวส่งผลต่อภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยปี 2563

ผลจากมาตรการคาดว่าจะทำให้ตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จากเดิมที่ประเมินว่าภาพรวมจะติดลบถึงประมาณร้อยละ 7.7 แต่เมื่อมีมาตรการมากระตุ้นการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยของรัฐบาล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประมาณว่าในปี 2562 การโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ ณ สิ้นปีนี้ น่าจะลดลงจากปี 2561 ประมาณร้อยละ 0.6 จำนวนมูลค่าลดลงประมาณร้อยละ 2.2

ทั้งนี้ สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ณ ไตรมาส 3 ปี 2562 ยังคงเป็นช่วงเวลาที่ได้รับแรงส่ง หรือแรงสนับสนุนจากมาตรการลดค่าทำเนียบการโอนและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน สำหรับบ้านในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งกลุ่มใหญ่คือโครงการบ้านเอื้ออาทร โครงการที่อยู่อาศัยในภูมิภาค และคอนโดมิเนียมในพื้นที่ปริมณฑล

อุปทานกลุ่มบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทรอการขาย 84,191 หน่วย

อย่างไรก็ตามสถานการณ์ตลาดในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายภาพรวมทั่วประเทศ ณ ครึ่งแรกปี 2562 มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 270,131 หน่วย ประกอบด้วยโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯปริมณฑล 151,993 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.3 ของจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขาย และอยู่ในพื้นที่ภูมิภาค (20 จังหวัดหลัก) มีจำนวน 118,138 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.7

ขณะที่ Inventory หรือที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และก่อสร้างเสร็จรอการขาย ณ ช่วงเวลาเดียวกันทั่วประเทศ มีจำนวนประมาณ 158,895 หน่วย เป็นกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จำนวน 84,191 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 53 ของ Inventory เป็นคอนโดมิเนียมพักอาศัย 43,597 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51.8% ของ Inventory ทั้งหมด

โดยในจำนวนดังกล่าว แบ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 95,462 หน่วย เป็นกลุ่มราคาไม่เกิน 3.0 ล้านบาท จำนวน 48,465 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.8 โดยเป็นคอนโดมิเนียม 30,873 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 63.7 ขณะที่ในภูมิภาค มีจำนวน 63,433 หน่วย เป็นกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 3.0 ล้านบาท 35,726 หน่วย เป็นร้อยละ 56.3 เป็นคอนโดมิเนียม 12,724 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.6

ทั้งนี้ ประมาณการที่อยู่อาศัยเหลือขายทั่วประเทศ ณ ครึ่งหลังปี 2562 จะมีจำนวน 257,969 หน่วย แบ่งเป็นอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 149,284 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 56.3 ในพื้นที่ภูมิภาคจำนวน 108,685 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 43.7

อุปสงค์บ้านราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท พุ่งตลาด 9 เดือนแรกปี 2562

สำหรับสถานการณ์ด้านความต้องการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังปี 2562 ประเมินจากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย พบว่าภาพรวมทั่วประเทศในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 101,704 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 11.1 มีมูลค่ารวม 227,793 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 12.4 ซึ่งเป็นผลส่วนหนึ่งจากการโอนคอนโดมิเนียมราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนมากถึง 16,179 หน่วย อยู่ในพื้นที่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 13,984 หน่วย

ขณะที่ภาพโดยรวมมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททุกระดับราคาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวม 53,936 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 53.0 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 10.9 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในภูมิภาค 47,768 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.0% หรือเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 13.1 ในด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ภาพรวมทั่วประเทศช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 227,793 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 12.4 เป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 146,827 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 64.5 โดยเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 9.6 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในภูมิภาค 80,966 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.5 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 17.8

ประมาณการณ์เปิดตัวใหม่ปี 2562 เฉพาะกรุงเทพฯ-ปริมณฑล กว่า 112,000 หน่วย

สำหรับอุปทานใหม่ที่จะเข้ามาในตลาดปี 2562 คาดว่าจะมีการปรับตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2562 เมื่อพิจารณาจากไตรมาส 3 ปี 2562 ประมาณการว่าจะมีการเปิดขายโครงการใหม่ประมาณ 20,000 หน่วย ถ้าเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561ซึ่งมีการเปิดตัวโครงการใหม่ประมาณ 40,000 หน่วย จะเห็นถึงการปรับตัวลดลงสอดคล้องกับสถานการณ์ตลาดที่ชะลอตัว และเมื่อพิจารณาจากเส้นค่าเฉลี่ยของการเปิดตัวโครงการใหม่แต่ละไตรมาส จะเห็นว่าค่าเฉลี่ยอยู่ประมาณ 20,000 – 30,000 หน่วย และคาดการณ์ว่าไตรมาส 4 ปี 2562 จะมีโครงการเปิดขายใหม่ไม่น้อยกว่า 44,000 หน่วย แสดงว่าเอกชนเริ่มกลับเข้ามามีความมั่นใจอีกครั้ง

ทั้งนี้ จากข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ พบว่าในช่วงไตรมาส 3 ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีที่อยู่อาศัยทุกประเภทเปิดขายใหม่จำนวนรวม 20,863 หน่วย เป็นบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เพียง 8,879 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 57.3 ซึ่งเป็นการปิดตัวที่ลดลงอย่างต่อเนื่องมา 3 ไตรมาส ขณะที่คอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ประมาณ 11,984 หน่วย โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของ 2561 ร้อยละ 56.5

โดยประมาณการว่า ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทุกประเภทรวม 112,044 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เพียง 46,010 หน่วย โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 24.4 เป็นการเปิดตัวน้อยต่อเนื่องมา 3 ไตรมาส ส่วนคอนโดมิเนียมมีโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 66,034 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 22.4

วิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2562

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินสถานการณ์ไตรมาส 4 ปี 2562 ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดว่าจะมีการเปิดโครงการใหม่ทั้งบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากกว่า 3 ไตรมาสที่ผ่านมา อย่างเห็นได้ชัด โดยคาดว่าโครงการบ้านจัดสรรจะเปิดโครงการใหม่ 14,954 หน่วย เป็นคอนโดมิเนียม 29,399 หน่วย โดยคาดว่าจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ทั้งปี 2562 จำนวน 112,044 หน่วย ลดลงจากปี 2561 ร้อยละ 23.2 ทั้งนี้ แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 46,010 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 41.1 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 24.4 เป็นโครงการคอนโดมิเนียม 66,034 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.8 ลดลงร้อยละ 22.4 จากช่วงเดียวกันของปี 2561

โดยคาดว่าในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 หลังจากได้รับผลบวกจากมาตรการกระตุ้นจากรัฐบาล จะเหลืออุปทานในตลาด 257,969 หน่วย ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่ดีขึ้นกว่าไม่มีมาตรการรองรับร้อยละ 2.4 และคาดว่าจะมียอดการโอนกรรมสิทธิ์รวมทั่วประเทศจำนวนประมาณ 361,696 หน่วย เป็นมูลค่ารวม 820,624 ล้านบาท ซึ่งน่าจะลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2561 ร้อยละ 2.2

ประเมินทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2563

สำหรับทิศทางตลาด ปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ วิเคราะห์ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยโดยคาดว่าจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปี 2562 แต่จะมีการขยายตัวไม่มากนักโดยจะขยายตัวไม่เกินร้อยละ 5 โดยโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จะมีการเปิดตัวต่อเนื่องจากช่วงปลายปีรองรับมาตรการรัฐซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนใกล้เคียงกับยอดการเปิดตัวในปี 2562

ด้านความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสำคัญคืออัตราดอกเบี้ยขาลง และ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ทั้งการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนอง รวมถึง “โครงการบ้านดีมีดาว” ส่งผลให้อุปทานในตลาดจะถูกทยอยดูดซับ โดยในปี 2563 ผู้ประกอบการยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอการขาย (Inventory) เพื่อให้อุปทานไม่ค้างอยู่มากเกินไป ซึ่งภาพรวมทั้งประเทศครั้งแรกปี 2563 คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายประมาณ 245,371 หน่วย

“ภาพรวมทิศทางตอนนี้เป็นข้อสรุปสั้นๆ ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากปลายปีนี้ แสดงว่ามาตรการยังมีผลอยู่ในการกระตุ้น และยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง แต่จะมีการขยายตัวไม่มากนัก คาดว่า สถานการณ์ขณะนี้ตลาดโดยรวมจะขยายตัวไม่เกินร้อยละ 5 ในส่วนของโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ก็ยังคงเปิดตัวโดยมีจำนวนใกล้เคียงกับปีที่ 2561 และความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังคงมีปัจจัยสำคัญคือเรื่องดอกเบี้ยซึ่งอยู่ในสภาวะดอกเบี้ยขาลง ในส่วนของมาตรการกระตุ้นการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของรัฐบาลก็ส่งผลให้อุปทานมีการถูกดูดซับออกไป ในส่วนของปี 2563 สิ่งที่เราให้ความสำคัญระมัดระวังคือผู้ประกอบการเองยังคงต้องให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือ หรือ Inventory ที่มีอยู่ในมือ โดยให้มีเหลือค้างอยู่ไม่มากเกินไป ตลาดปี 2563 ยังคงดำเนินต่อไปได้แต่คงต้องระมัดระวังอย่าปล่อยให้ Supply ออกมาเยอะจนตลาดดูดซับไม่ทัน เพราะที่กำลังซื้อในตลาดถึงแม้ยังมีอยู่ แต่มีอยู่ไม่มากนัก” ดร.วิชัย วิรัตน์กพันธ์ กล่าวในตอนท้าย

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์