

16 พฤศจิกายน 2561

สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดย ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2561 แนวโน้มและภาพรวมตลอดทั้งปี รวมถึงคาดการณ์แนวโน้มปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังนี้

สถานการณ์ในไตรมาส 3 ปี 2561

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯและปริมณฑลมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยในด้านอุปสงค์มีการปรับเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวของจำนวนหน่วยร้อยละ 5.0 และในส่วนของมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 ขณะที่สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 ส่วนในด้านอุปทานมีการปรับเพิ่มขึ้นของหน่วยอยู่อาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 28.5 และมีมูลค่าเพิ่มขึ้น 32.6 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นครั้งแรกหลังจากชะลอตัวมา 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2560 เนื่องจากผู้ประกอบการได้ชะลอเปิดขายโครงการใหม่ เพื่อลดอุปทานส่วนเกินในตลาด ขณะที่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ด้านอุปสงค์มีการปรับตัวดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเช่นกัน โดยสะท้อนจากจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 โดยมีการเพิ่มขึ้นมากในพื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ รวมถึงพื้นที่จังหวัด EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ส่วนด้านอุปทานมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย โดยพิจารณาจากการขอใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ลดลงประมาณร้อยละ 5.1 โดยเป็นผลจากที่อาคารชุดมีการลดลงอย่างชัดเจนถึงร้อยละ 67.9 เนื่องจากยังมีอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมอยู่เป็นจำนวนมาก ขณะที่แนวราบกลับมีการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6

● สถานการณ์ในภาพรวม ปี 2561

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานจะปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2560 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง นอกจากนั้นมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 คาดว่าจะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวก่อนที่将有มาตรการบังคับใช้

สำหรับตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคในปี 2561 คาดการณ์ว่าจะมีการขยายตัวของอุปสงค์อย่างชัดเจน โดยจะมีหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงถึงประมาณร้อยละ 21 ขณะที่อุปทานโดยดูจากการขอใบอนุญาตก่อสร้างกลับมีการลดลงร้อยละ 3.2 โดยการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมีการลดลงถึงร้อยละ 49 ขณะที่บ้านจัดสรรเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2.9 เท่านั้น ซึ่งทำให้เห็นการปรับตัวของอุปสงค์และอุปทานที่มีความสมดุลกันมากขึ้น

- **ภาพรวม ปี 2562**

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่า ผลจากมาตรการควบคุมสินเชื่อ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งจะกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาค โดยคาดว่าจะมีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน