

17 กุมภาพันธ์ 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2564

จากภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ซึ่งได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP มีการปรับลดลงร้อยละ 6.1 ซึ่งเป็นการขยายตัวที่ต่ำสุดในรอบ 22 ปี ภาพรวมดังกล่าวส่งผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยจากการจัดเก็บข้อมูลตลอดปี 2563 ที่ผ่านมาของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ หรือ REIC พบความเคลื่อนไหวที่น่าสนใจดังนี้คือ

ปี 2563 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -8.5 โดยมีจำนวน 358,496 หน่วย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 236,158 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.0 จากปี 2562 และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอาคารชุด 122,338 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.5 จากปี 2562

ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 มีมูลค่า 928,376 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 เพียงร้อยละ -0.3 โดยเป็นการลดลงของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดร้อยละ-4.7 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2

ด้านการเปิดตัวโครงการใหม่จากการสำรวจพบว่า จำนวนหน่วย Supply ที่เปิดขายใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล หดตัวลงจากปี 2562 ร้อยละ -36.7 โดยมีการเปิดตัวใหม่ จำนวน 62,227 หน่วย ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ 35,702 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -17.9 และโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ 26,525 หน่วย ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -51.6

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่าศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบการเปลี่ยนแปลงที่เกิดจากการปรับตัวของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยลดการเพิ่มขึ้นของอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาด ด้วยการลดจำนวนการเปิดขายโครงการใหม่เพื่อให้ที่อยู่อาศัยรอการขายถูกดูดซับออกไปจากระบบ คาดการณ์ได้ว่าในปี 2564 ตลาดจะปรับตัวให้มีสินค้าใหม่เข้ามาเพิ่มมากขึ้นทดแทนสินค้าที่ถูกดูดซับไป โดยคาดการณ์ว่าในปี 2564 จะมีการเปิดตัวใหม่ จำนวน 82,594 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ +32.7 และคาดว่าผู้ประกอบการยังจะลงทุนในบ้านจัดสรรมากกว่าอาคารชุด

“สถานการณ์ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ปี 2563 ถือว่าผู้ประกอบการเปิดตัวอยู่อาศัยใหม่ต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี โดยสัดส่วนการเปิดตัวใหม่เริ่มเปลี่ยนไปจากเดิมที่อาคารชุดจะมากกว่าบ้านจัดสรร แต่ในปี 2563

สัดส่วนเปิดตัวใหม่บ้านจัดสรรมากกว่าอาคารชุด เท่ากับ 57.4 : 42.6 และคาดว่าบ้านจัดสรรจะเปิดตัวใหม่ในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ +22.5 หรือมีจำนวนหน่วยประมาณ 43,732 หน่วย ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ ปี 2564 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ร้อยละ +46.5 สัดส่วนอาจจะดูเพิ่มขึ้นมากแต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากจากปี 2563 หรือมีจำนวนหน่วยประมาณ 38,862 หน่วย

สำหรับสถานการณ์ด้านอุปสงค์ REIC ประเมินสถานการณ์โดยรวมว่าปี 2564 จะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 353,236 หน่วย จะลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -1.5 ซึ่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจะลดลงเพียงเล็กน้อยหรือประมาณร้อยละ-0.1 ในขณะที่อาคารชุดจะลดลงร้อยละ -4.2

ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่าปี 2564 จะมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 876,121 ล้านบาท ลงจากปี 2563 ร้อยละ -5.6 โดยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจะลดลงร้อยละ -7.7 ขณะที่คาดว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดจะลดลงร้อยละ -1.4

ขณะที่สถานการณ์สินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงมีแนวโน้มลดลงต่อเนื่อง โดยในปี 2563 มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 612,084 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -4.4 และคาดว่าปี 2564 จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัย ประมาณ 595,141 ล้านบาท จะลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -2.8

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์