

7 กันยายน 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งแรกภายใต้สถานการณ์โควิด - 19 อุปทานทั้งหมดในตลาดรวมลดลงเพราะโครงการใหม่ลดลง 32%

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยผลสำรวจภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของ 27 จังหวัดสำคัญ พบว่าโดยภาพรวมมีการชะลอตัวอย่างมากในด้านอุปทานใหม่ โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -32.0 และมูลค่าลดลงร้อยละ -37.3

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า ในปี 2564 นับตั้งแต่ต้นจนถึงปัจจุบันประเทศไทยยังประสบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งค่อนข้างรุนแรงมากขึ้นและยังไม่มีแนวโน้มว่าจะยุติลงเมื่อไร ซึ่งส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2564 และภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของทั้งประเทศ ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ทำการสำรวจภาคสนามถึงสถานะของตลาดที่อยู่อาศัยใน 27 จังหวัดที่สำคัญ โดยพบความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ที่เข้าสู่ตลาดใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีจำนวนหน่วยเพียง 29,775 หน่วย ลดลงถึงร้อยละ -32.0 และมีมูลค่า 118,667 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -37.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563

อุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ในกลุ่มของโครงการอาคารชุดมีการชะลอตัวลงมากกว่าโครงการบ้านจัดสรร โดยประเภทโครงการอาคารชุดเข้าใหม่ในพื้นที่ 27 จังหวัด มีจำนวนประมาณ 8,769 หน่วย รวมมูลค่า 28,918 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -46.0 และ ร้อยละ -53.3 ตามลำดับ ในขณะที่ประเภทโครงการบ้านจัดสรรเข้าใหม่มีจำนวนหน่วยประมาณ 21,006 หน่วย มูลค่ารวม 89,749 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.9 และร้อยละ -29.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563

ทั้งนี้ การปรับตัวลดลงของอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่เช่นนี้ได้ส่งผลต่อภาพรวมของอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการขายในตลาดพื้นที่ 27 จังหวัด ณ ครึ่งแรก ปี 2564 มีจำนวนทั้งสิ้น 328,657 หน่วย มูลค่ารวม 1,446,276 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -5.7 มูลค่าลดลงร้อยละ -6.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งแสดงให้เห็นถึงกลยุทธ์การปรับตัวของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ไม่เพิ่มเติมสินค้าใหม่เข้ามาในตลาดมากนัก แต่จะเน้นการระบายสินค้าเดิมที่มีอยู่ออกไป เพื่อสร้างสภาพคล่องในการบริหารจัดการ

ในภาวะที่ยังมีการระบาดของ COVID-19 ได้ทำให้กำลังซื้อของผู้ที่ต้องการจะซื้อที่อยู่อาศัย และความสนใจในการซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง หรือเพื่อการลงทุนมีการชะลอตัวลงจนเห็นได้อย่างชัดเจนจากยอดขายที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในภาพรวม โดยพบว่า ในช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีจำนวนที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ประมาณ 45,895 หน่วย มูลค่า 195,803 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 14.3 และ 14.7 ตามลำดับ ซึ่งพบว่าเป็นโครงการบ้านจัดสรรขายได้ใหม่ 27,489

หน่วย มูลค่า 124,219 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -22.6 และร้อยละ -20.7 ตามลำดับ ในขณะที่โครงการอาคารชุดขายได้ใหม่ 18,406 หน่วย มูลค่า 71,583 ล้านบาท ในส่วนของจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 ในขณะที่มูลค่าลดลงร้อยละ -1.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 สำหรับการที่อาคารชุดขายได้ใหม่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เพราะในปี 2563 มีฐานที่ต่ำมาก นอกจากนี้ยังพบว่าอัตราดูดซับในภาพรวมลดลงต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งถือว่าอยู่ในระดับต่ำอยู่แล้ว

แม้ยอดขายใหม่จะขายได้น้อยลง แต่ผลจากการที่อุปทานเข้ามาในตลาดน้อยลงด้วย ส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายลดลงตามไปด้วย โดย ณ ครึ่งแรกปี 2564 มีที่อยู่อาศัยเหลือขายจำนวน 282,762 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 1,250,473 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.1 และร้อยละ -4.9 ซึ่งนับได้ว่าเป็นการลดแรงกดดันของภาวะหน่วยเหลือขายในตลาดให้ลดความรุนแรงลง และสะท้อนว่าตลาดมีการปรับสมดุลของอุปสงค์และอุปทานมาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเป็นบทบาทหน้าที่ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ส่งสัญญาณเตือนตลาดมาอย่างต่อเนื่อง

“เพื่อเป็นการสร้างความชัดเจนของข้อมูลการสำรวจในพื้นที่แต่ละภูมิภาคให้กับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาธุรกิจที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลฯ จึงได้จัดงานสัมมนา “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ครึ่งหลังปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ภายใต้วิกฤติโควิด-19” โดยศูนย์ข้อมูลจะนำเสนอชุดข้อมูลที่เจาะลึกลงไปรายละเอียดของแต่ละพื้นที่ เพื่อให้เห็นภาพที่แท้จริงของตลาดทั้งในส่วนของพื้นที่ขายดี พื้นที่ที่มีสินค้าเหลือขายมาก และระดับอัตราดูดซับ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย และระดับราคา เปรียบเทียบกับช่วงเวลาก่อนหน้าและช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน นอกจากนี้ยังจะได้นำเอา Big Data ที่มี Time Series กว่า 10 ปีมาประมวลผลเชิงวิเคราะห์และคาดการณ์ภาพรวมตลาดในช่วงครึ่งหลังปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ในแต่ละภูมิภาครวมถึงการเปิดเวทีสัมมนาแลกเปลี่ยนมุมมองทางการตลาดร่วมกับผู้ทรงคุณวุฒิในวงการ อีกด้วย

งานสัมมนา “สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ครึ่งหลังปี 2564 และแนวโน้มปี 2565 ภายใต้วิกฤติโควิด-19” ครั้งนี้ กำหนดจัดขึ้นในวันที่ 15 (กรุงเทพฯ ปริมณฑลและภาคกลาง), 17 (ภาคเหนือและ EEC) และ 21 (ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้และภาคตะวันตก) ของเดือนกันยายน 2564 ในรูปแบบของ Online Seminar เพื่อสามารถเผยแพร่ข้อมูลให้เกิดการรับรู้ข้อมูลอย่างทั่วถึงและเป็นข้อมูลให้แก่ทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ใช้เป็นข้อมูลในการปรับแผนและกลยุทธ์เพื่อสร้างความยั่งยืนให้แก่ภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อไป” ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ กล่าวในตอนท้าย