

15 กันยายน 2564

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภายใต้สถานการณ์โควิด – 19 อุปทานในตลาดรวมลดลงปี 2565 เริ่มเข้าสู่ภาวะฟื้นตัว

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยแพร่ผลสำรวจสภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า สภาพรวมตลาดมีการชะลอตัวอย่างมากในด้านอุปทานของหน่วยเปิดขายใหม่ ซึ่งลดลงกว่าร้อยละ -37.0 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยเป็นการลดลงอย่างมากในส่วนของอาคารชุดเปิดขายใหม่ถึงร้อยละ -42.5 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีการชะลอตัวในการพัฒนาโครงการใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และกรุงเทพมหานคร ส่วนในจังหวัดนครปฐม สมุทรสาคร และสมุทรปราการยังคงมีการพัฒนาโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

ในส่วนของภาพรวมอุปสงค์ของหน่วยขายได้ใหม่พบว่า ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงประมาณร้อยละ -9.0 และหากพิจารณาอัตราดูดซับอาคารชุดพบว่า มีการปรับตัวสูงขึ้น โดยเป็นผลจากการที่มีหน่วยเปิดขายใหม่ลดลง แต่ไม่ใช่เป็นผลมาจากหน่วยขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น หากมองภาพรวมทั้งปี 2564 คาดว่าจะมีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดประมาณ 53,693 หน่วย มีหน่วยรอการขายสะสมประมาณ 171,283 หน่วย และในปี 2565 คาดว่า หากมีการกระจายวัคซีนได้ทั่วถึงจะทำให้สถานการณ์ที่อยู่อาศัยดีขึ้น และจะส่งผลให้มีหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่เข้าสู่ตลาดไม่น้อยกว่า 80,117 หน่วย และคาดว่าจะส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายสะสมลดลงโดยมีจำนวนหน่วยประมาณ 161,120 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -5.9 เมื่อเทียบกับปี 2564

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) กล่าวว่า จากการที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้จัดเก็บข้อมูลความเคลื่อนไหวที่เกิดขึ้นกับการลงทุนพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 ด้วยการสำรวจภาคสนาม ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ประเทศไทยยังคงประสบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 ระลอก 3 และ 4 ได้พบความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของอุปทานที่อยู่อาศัยหน่วยเปิดขายใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โดยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดน้อย โดยมีเพียง 18,713 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -4.7 และมีมูลค่ารวม 86,419 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -5.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่มีการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนรวม 194,779 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -5.4 และมีมูลค่ารวม 971,460 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -6.4 โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าประมาณ 29,776 หน่วย หรือ ลดลงร้อยละ -9.1 และมีมูลค่า 144,651 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ -9.0 ส่งผลให้มีหน่วยเหลือขายอยู่ในตลาดประมาณ 165,003 หน่วย และมีมูลค่ารวมประมาณ 826,809 ล้านบาท ลดลงทั้ง

จำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.7 และ -5.9 ตามลำดับ โดยเป็นการลดลงของหน่วยอาคารชุดเหลือขายร้อยละ -10.7 ขณะที่หน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายลดลงเพียงร้อยละ -0.3 ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ผู้ประกอบการปรับตัวโดยลดจำนวนของการพัฒนาโครงการอาคารชุดเปิดตัวใหม่ลง แต่ปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาสู่ตลาดมากเพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาลงรายละเอียด พบการชะลอตัวของการเปิดขายใหม่ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และกรุงเทพมหานคร โดยมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -70.1 ร้อยละ -67.1 และร้อยละ -29.1 ตามลำดับ ส่วนในจังหวัดนครปฐม สมุทรสาคร และสมุทรปราการยังคงมีหน่วยเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 82.4 ร้อยละ 43.1 และร้อยละ 16.8 ตามลำดับ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเกือบทั้งหมด

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมาณการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 จำนวนประมาณ 53,693 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 239,736 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 30,556 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 152,659 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 23,137 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 87,077 ล้านบาท โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2564 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะมีอัตราติดลบที่น้อยกว่าช่วงครึ่งปีแรก โดยคาดว่าจะลดลงประมาณร้อยละ -3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าลดลงประมาณร้อยละ -22.2 แต่เชื่อมั่นว่าสถานการณ์ของหน่วยเปิดขายใหม่ของพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลจะปรับตัวดีขึ้นกว่าครึ่งแรกของปี 2564

สำหรับแนวโน้มปี 2565 ศูนย์ข้อมูลฯ คาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเข้าสู่ตลาดกรุงเทพฯและปริมณฑล จำนวนประมาณ 86,117 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 374,368 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการบ้านจัดสรรประมาณ 37,792 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 202,726 ล้านบาท และ โครงการอาคารชุดประมาณ 42,325 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 171,642 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 อัตราการขายตัวของหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นกว่าช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ถึงร้อยละ 95.8 และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 24.3 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 100.3 และเริ่มชะลอการขยายตัวในช่วงครึ่งหลังปี 2565

ในส่วนของหน่วยขายได้ใหม่ ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2564 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล จะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 61,993 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 292,616 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 31,999 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 173,652 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 29,994 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 118,965 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งหลังปี 2564 จะมีหน่วยขายได้ใหม่มากกว่าครึ่งปีแรก หรือมีอัตราขยายตัวติดลบลดลงอยู่ที่ประมาณร้อยละ -6.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่มูลค่าลดลงประมาณร้อยละ -10.3 และในปี 2565 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยขายได้ใหม่จำนวนประมาณ 75,843 หน่วย มูลค่ารวม 341,472

ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 35,070 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 180,421 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 40,773 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 161,051 ล้านบาท โดยคาดว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑลจะมียอดขายที่ดีขึ้นกว่าครึ่งแรกของปี 2564 ร้อยละ 17.4 และคาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 26.9 ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565 ในขณะที่มูลค่าในครึ่งแรกของปี 2565 จะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 11.0 และขยายตัวเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 22.3 ในช่วงครึ่งหลังปี 2565 โดยเป็นผลมาจากการคาดการณ์ภายใต้สถานการณ์ที่ประเทศไทยสามารถกระจายวัคซีนได้ทั่วถึง ทำให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่เกิดขึ้นในระดับที่สูงกว่าปี 2564 และคาดการณ์เศรษฐกิจไทยในปี 2565 จะขยายตัวประมาณร้อยละ 4.0

ทั้งนี้ หากพิจารณาในส่วนของหน่วยเหลือขาย ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2564 จะมีหน่วยเหลือขายในตลาดกรุงเทพฯและปริมณฑลจำนวนประมาณ 171,283 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 836,530 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 99,744 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 516,072 ล้านบาท โครงการอาคารชุดประมาณ 71,539 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 320,458 ล้านบาท และในปี 2565 คาดการณ์ว่าจะมีหน่วยเหลือขายในตลาดจำนวนประมาณ 161,120 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 771,953 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 92,751 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 482,778 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 68,369 หน่วย มูลค่ารวมประมาณ 289,175 ล้านบาท โดยอัตราดูดซับจะเริ่มปรับตัวดีขึ้นตั้งแต่ช่วงครึ่งแรกปี 2565 เป็นต้นไป