

27 กันยายน 2562

จับตาทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย ครึ่งหลังปี 2562

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยถึงภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ว่า จากที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จัดเก็บและรวบรวมข้อมูลจากหน่วยงานภาครัฐ และดำเนินการสำรวจข้อมูลภาคสนามเกี่ยวกับโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย มีข้อสังเกตว่าลักษณะของอุปสงค์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะแตกต่างจากจังหวัดภูมิภาค โดยผู้ซื้อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดในกรุงเทพฯ และปริมณฑลส่วนหนึ่งจะเป็นการซื้อเพื่อการลงทุนในระยะยาวและเก็งกำไรระยะสั้น แต่สำหรับผู้ซื้ออาคารชุดในจังหวัดภูมิภาคส่วนใหญ่จะมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงมากกว่าการซื้อเพื่อการเก็งกำไรระยะสั้น แต่อาจมีการซื้อเพื่อการลงทุนระยะยาวในรูปแบบการให้เช่าในบางพื้นที่ด้วยเช่นกัน สำหรับที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบโดยส่วนมากเป็นการซื้อเพื่ออยู่อาศัย

นอกจากนี้ยังพบว่าผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงในทุกพื้นที่มักจะประสบปัญหาในลักษณะเดียวกัน คือผู้ซื้อส่วนใหญ่ยังขาดการออมเงินก่อนการซื้อบ้าน และบางส่วนมีการย้ายถิ่นฐานมาทำงานในจังหวัดอื่น ซึ่งทำให้จำเป็นต้องหาซื้อที่อยู่อาศัยเป็นหลังที่สอง โดยใช้เงินที่ได้จากนายจ้างเป็นค่าเช่าบ้านมาเป็นเงินผ่อนบ้านที่จะซื้อ และเมื่อธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศใช้มาตรการ Macroprudential มีผลทำให้ผู้ซื้อบ้านที่ไม่ได้มีการเตรียมความพร้อมเรื่องเงินออมเพื่อเป็นเงินส่วนต่างอีกประมาณร้อยละ 10 - 20 ของมูลค่าที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งเป็นผู้ซื้อบ้านหลังที่สองซึ่งส่วนใหญ่ไม่สามารถขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยได้ ทำให้ผู้ประกอบการต้องนำหน่วยขายที่ไม่สามารถโอนฯได้เหล่านี้กลับมาขายซ้ำ จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้เกิดอุปทานส่วนเกินในตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562 มีสูงกว่าภาวะปกติ และเกิดการชะลอการลงทุนในโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากการจัดเก็บข้อมูลทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน ภาพรวมทั้งประเทศในครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์ปรับตัวลดลงทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ แต่ในด้านอุปทานในช่วงครึ่งแรกปี 2562 โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดยังมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นกลุ่มที่เปิดขายโครงการอาคารชุดมากถึงร้อยละ 64 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ มีจำนวนหน่วยลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยเป็นการลดลงของจำนวน

อาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวนเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่ผู้ประกอบการสร้าง และบ้านที่ประชาชนสร้างเอง

“เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลจากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการขายในตลาด ณ ครึ่งแรกของปี 2562 พบว่าโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมีหน่วยเหลือขาย 87,369 หน่วย ซึ่งสูงกว่าอาคารชุดที่มีหน่วยเหลือขายจำนวน 64,969 หน่วย แต่หากพิจารณาในรายละเอียดของสถานะการก่อสร้างของทั้งสองประเภท จะเห็นได้ว่าที่อยู่อาศัยแนวราบมีหน่วยขายที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้างถึงร้อยละ 49 และมีหน่วยที่สร้างเสร็จและยังไม่ได้ขายร้อยละ 20 และอยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 30 ขณะที่อาคารชุดมีหน่วยขายที่ยังไม่ได้มีการก่อสร้างเพียงร้อยละ 19 และมีหน่วยที่สร้างเสร็จและยังไม่ได้ขายถึงร้อยละ 27 และอยู่ระหว่างการก่อสร้างร้อยละ 54”

ข้อมูลดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าไม่น่าจะมีความกังวลในหน่วยเหลือขายของที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบว่าจะมีจำนวนมากเกินไป เนื่องจากมีความยืดหยุ่นในการก่อสร้าง โดยสามารถทยอยขายทยอยก่อสร้างได้ ทำให้ผู้ประกอบการที่สร้างบ้านแนวราบมีการบริหารเฉพาะในส่วนบ้านสร้างเสร็จแต่ยังไม่ได้ขาย หรือ Inventory เพียงร้อยละ 20 หรือ 17,766 หน่วย โดยหน่วยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีกร้อยละ 30 หรือ 26,585 หน่วย จะสามารถชะลอการก่อสร้างตามยอดขายที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาได้

สำหรับอาคารชุดที่ห้องชุดที่สร้างเสร็จแต่ยังไม่ได้ขาย (inventory) สูงถึงร้อยละ 27 หรือ 17,362 หน่วย ซึ่งยังถือว่าไม่มากเกินไป แต่ผู้ประกอบการต้องเร่งขายหน่วยเหล่านี้ออกไปให้เร็วเพื่อลดต้นทุนการประกอบการ และที่น่าจะให้ความสำคัญอย่างมากคือ ห้องชุดที่ยังไม่ได้ขายแต่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีอีกร้อยละ 54 หรือ 35,289 หน่วยที่กำลังจะสร้างออกมาภายในอีก 1-2 ปี หากสถานการณ์การขายห้องชุดยังอยู่ในภาวะการชะลอตัวเช่นนี้ ก็อาจจะทำให้ผู้ประกอบการจะมี Inventory เพิ่มมากขึ้นได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินการของผู้ประกอบการที่มากขึ้น สิ่งนี้น่าจะเป็นความกังวลของผู้ประกอบการและจะเห็นได้ว่าหลายโปรเจกต์มีการประกาศชะลอโครงการออกไป

“จากภาวะการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้ประกอบการควรจะต้องระมัดระวังในการเพิ่ม supply ของที่อยู่อาศัยในตลาด โดยเฉพาะประเภทอาคารชุด โดยอาจจะเน้นการลงทุนในโครงการที่คาดว่าจะมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแน่นอน แต่อาจชะลอการเปิดโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าไม่ชัดเจน และประเภทและทำเลที่มีการแข่งขันกันสูงอยู่ในปัจจุบัน” ดร.วิชัย กล่าวในตอนท้าย

อย่างไรก็ตามศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ได้ประเมินสถานการณ์โดยภาพรวมครึ่งหลังปี 2562 (เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม) ว่า สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย คาดว่าไตรมาส 3 และ 4 จะมีการปรับตัวดีขึ้นกว่าไตรมาส 2 ทำให้ครึ่งหลังสูงกว่าครึ่งแรกเล็กน้อย แต่หากเทียบกับครึ่งหลังปี 2561 จำนวนหน่วยและมูลค่าจะต่ำกว่าร้อยละ 15.5 และ 12.2 ตามลำดับ

ขณะที่สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่คาดว่าจะลดลงร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ส่วนด้านอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 คาดว่าจะลดลงร้อยละ 28.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากมีอุปทานเหลือขายในตลาดสะสมมาในช่วงครึ่งปีหลัง ส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ คาดว่าจะลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561

ดังนั้นภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2562 ในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะมีจำนวนหน่วยจะลดลงร้อยละ 10.2 และมูลค่าจะลดลงร้อยละ 7.1 ส่วนด้านอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 12.7 และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับปี 2561

อย่างไรก็ตามการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการซึ่งจะนำไปสู่การปรับสมดุลย์ของตลาด โดยประมาณการอุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัยในตลาดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2562 จะมีจำนวนประมาณ 154,367 หน่วย เป็นโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 88,727 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 57.5 อาคารชุดมีประมาณ 65,639 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 42.5 หน่วยที่มีมากที่สุด คือ อาคารชุดร้อยละ 42.5 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 31.8 บ้านเดี่ยวร้อยละ 17.1 ที่เหลือเป็น บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมโทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์