

22 พฤศจิกายน 2565

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้น 30.4%
มาตรการ LTV อาจทำหน่วยโอนฯทั่วประเทศหดตัว -14.2% มูลค่าหดตัว -4.4%

ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ชี้ตลาดฯฟื้นต่อเนื่อง ไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้น 30.4% จากปีก่อน บ้านสร้างเสร็จจดทะเบียนขยายตัวต่อเนื่องไตรมาส 4 เพื่อรอโอนฯปลายปี 2565 คาดการณ์ว่า 2566 มาตรการ LTV อาจทำให้หน่วยโอนฯทั่วประเทศหดตัว -14.2% และมูลค่าโอนฯหดตัว -4.4%

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยรายงาน “ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย)” ประจำไตรมาส 3 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 93.0 จุด ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า 30.4% ทั้งนี้ การปรับตัวเพิ่มขึ้นของค่าดัชนีนี้เป็นผลมาจากการปรับตัวดีขึ้นของโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย อัตราดูดซับบ้านจัดสรร และอาคารชุด ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน จำนวนพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย และดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการ ในไตรมาสนี้ ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า ภาพรวมในปี 2565 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) น่าจะมีโอกาสขึ้นมาไม่ต่ำกว่าที่ 90.5 จุด หรือขยายตัว 19.6% จากปีก่อน และอาจปรับตัวสูงขึ้นได้สูงสุดถึง 99.6 จุด (กรณี Best Case) ขยายตัว 31.5% แต่หากมีการพลิกผันก็ไม่น่าจะต่ำกว่า 81.5 จุด หรือ ขยายตัว 7.6% (กรณี Worst Case) โดยมีการติดตามเครื่องชี้ด้านอุปทานและอุปสงค์ของที่อยู่อาศัยที่สำคัญ

● สถานการณ์อุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยปี ไตรมาส 3 ปี 2565

ด้านอุปทาน REIC พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในไตรมาส 3/2565 มีจำนวน 25,758 หน่วย ซึ่งมีจำนวนสูงสุดในรอบ 10 ไตรมาสที่ผ่านมา และการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 39.0% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นของ YoY ที่ต่อเนื่องกันเป็นไตรมาสที่ 3 แล้ว

ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอุปทานจากโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3/2565 มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 24,112 หน่วย ขยายตัว 98.6% เป็นมูลค่า 147,276 ล้านบาท ขยายตัว 217.4% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่า บ้านจัดสรรมีการขยายตัว มากกว่าอาคารชุดทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งต่างจากไตรมาส 1 และ 2 ที่ผ่านมา ที่อาคารชุดมีการขยายตัวมากกว่า ซึ่งสะท้อนว่า โครงการอาคารชุดที่เปิดตัวใหม่เริ่มลดลงแล้ว

ขณะที่จำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 3/2565 ซึ่งมีจำนวน 75,336 หน่วย แบ่งเป็นแนวราบจำนวน 63,801 หน่วย อาคารชุด จำนวน 11,535 หน่วย โดยจำนวนรวมลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า -14.3%

แต่พบว่า จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวน 24,018 หน่วย โดยจำนวนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 12,282 หน่วย อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 11,736 หน่วย ซึ่งคาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเพิ่มขึ้นมากในไตรมาสนี้ มาจากการสะสมของหน่วยที่ถูกชะลอการก่อสร้างในช่วงก่อนหน้า และการเร่งจดทะเบียนให้นำไปสู่การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ปี 2565

หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวนทั้งสิ้น 97,228 หน่วย เพิ่มขึ้น 28.56% เป็นการเพิ่มติดต่อกัน 3 ไตรมาส โดยสามารถแบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 72,665 หน่วย อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 24,563 หน่วย ซึ่งมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ก็สูงขึ้นเช่นเดียวกันโดยมีมูลค่าทั้งสิ้น 260,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 22.8% แบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 194,454 ล้านบาท และอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 66,349 ล้านบาท ซึ่งพบว่า จำนวนเงินให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2565 มีจำนวน 178,213 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 24.93% ซึ่งมีทิศทางเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี เท่ากับ 157,052 ล้านบาท ส่งผลให้สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศขยับขึ้นไปอยู่ที่ 4,648,643 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

นอกจากนี้ ข้อมูลการสำรวจภาคสนามในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่า โครงการที่มีการเสนอขายทั้งหมด ณ ไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 198,024 หน่วย ลดลง -1.0% ขณะที่มีมูลค่าโครงการรวม 984,904 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมียอดขายได้ใหม่ 20,261 หน่วย ลดลง -13.7% ขณะที่มีมูลค่าการขายได้ใหม่ 113,399 ล้านบาท ลดลง -2.7% โดยเป็นการชะลอตัวจากยอดขายได้ใหม่ของอาคารชุด ที่ลดลงจากไตรมาสก่อนถึง -39.0% ของจำนวนหน่วย และ -41.9% ของจำนวนมูลค่า ขณะที่บ้านจัดสรรกลับขยายตัวมากกว่า 20% ทั้งหน่วยและมูลค่า ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยเหลือขายมีจำนวน 177,763 หน่วย มูลค่ารวม 871,505 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.7% และ 1.3% ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่

ขณะที่พื้นที่ EEC 3 จังหวัดมีสถานการณ์ตลาดในทิศทางเดียวกันกับกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แต่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงหน่วยและมูลค่าการขายได้ใหม่ที่ลดลงมากกว่า ซึ่งเป็นการลดลงทั้งบ้านจัดสรรและอาคารชุด ขณะที่ภาพรวมหน่วยเหลือขายมีอัตราที่ลดลงมากกว่า

จากภาพรวมตลาดทั้งสองพื้นที่ ได้สะท้อนให้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสนี้เริ่มชะลอความร้อนแรงลงอย่างชัดเจนจากยอดขายได้ใหม่ที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเภทอาคารชุดที่มียอดขายลดลงมากเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่มีการเปิดตัวอาคารชุดราคาถูกจำนวนมากและยอดขายที่ดีใน 1 - 2 ไตรมาสก่อนหน้า

- **คาดการณ์ทิศทางการอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัย ปี 2565**

REIC คาดการณ์ทิศทางการอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในปี 2565 ว่า จะมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินประมาณ 77,221 หน่วย เพิ่มขึ้น 12.7% และจะมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่เฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ประมาณ 96,803 หน่วย มูลค่า 508,264 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 87.9% และ 132.1% ตามลำดับ โดยแบ่งเป็นโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 49,492 หน่วย จำนวน 336,008 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดจำนวน 47,311 หน่วย 172,256 ล้านบาท และจะมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างจำนวน 310,976 หน่วย แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 264,031 หน่วย เป็นอาคารชุดพักอาศัย 46,945 หน่วย

ขณะที่ อุปสงค์ที่อยู่อาศัยปี 2565 คาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 373,253 หน่วย มูลค่า 997,471 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 8.59% และ 5.61% แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวน 279,447 หน่วย โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดพักอาศัยจำนวน 93,806 หน่วย

ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ กล่าวสรุปภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 ไว้ว่า “ความเคลื่อนไหวด้านอุปทานมีการขยายตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 โดยมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในขณะที่การขออนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในช่วงไตรมาส 3 โดยมีจำนวนสูงสุดในรอบ 10 ไตรมาส ขณะที่การขออนุญาตก่อสร้างอาคารโดยภาพรวมยังคงทรงตัว ด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยทั่วประเทศเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัย มาตั้งแต่ไตรมาส 1 แล้ว”

- **แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2566 ภายใต้กรอบ LTV**

REIC คาดการณ์ว่า ในปี 2566 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) จะได้รับแรงกดดันจากการไม่ต่ออายุการผ่อนคลายมาตรการเงินดาวน์ขั้นต่ำในการขอสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยหรือ “มาตรการ LTV (Loan to value)” ของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป โดย REIC คาดการณ์ว่า ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2566 มีโอกาสที่จะปรับตัวลดลงเหลือ 89.5 จุด ลดลง -1.1% จากปี 2565 โดยจะปรับตัวอยู่ในกรอบต่ำสุดที่ 80.6 จุด หรือ ลดลง -11.0% (กรณี Worst Case) และมีกรอบสูงสุดที่ 98.5 จุด หรือ ขยายตัว 8.8% (กรณี Best Case)

การไม่ต่ออายุการผ่อนคลาย LTV อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยคาดว่าในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2566 คาดว่าจะมีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวน 98,581 หน่วย มูลค่า 513,982 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียง 1.8% และ 1.1% ตามลำดับ จากปี 2565 ประกอบด้วยโครงการแนวราบประมาณ 58,312 หน่วย มูลค่า 367,363 ล้านบาท และโครงการอาคารชุดประมาณ 40,270 หน่วย มูลค่า 146,619 ล้านบาท

ในขณะที่การออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจะมีประมาณ 79,909 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากปีก่อน มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างประมาณ 294,019 หน่วย ลดลง -5.5% เมื่อเทียบกับปี 2565 และคาดว่าจะมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนประมาณ 91,615 หน่วย ลดลง -0.1% เมื่อเทียบกับปี 2565

ด้านอุปสงค์ คาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2566 ประมาณ 320,227 หน่วย มูลค่า 953,404 ล้านบาท ลดลง -14.2% และ -4.4% ตามลำดับ และคาดว่าจะมีจำนวนดินซื้อปล่อยใหม่ประมาณ 614,764 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.0 เมื่อเทียบกับปี 2565

“สถานการณ์ตลาดปี 2566 ภายใต้การควบคุมความเสี่ยงระบบการเงินด้วยมาตรการ LTV ซึ่งเป็นการส่งสัญญาณลดความร้อนแรงของการขยายการลงทุนในตลาดบ้านใหม่ลง และกระทบต่อตลาดบ้านมือสองอีกด้วย ประกอบกับทิศทางดอกเบี้ยขาขึ้น กำลังซื้อที่ทยอยฟื้นตัว จึงมีความเป็นไปได้สูงกว่าปี 2566 ตลาดในระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาทจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น” ดร. วิชัย วิรัตน์พันธ์ กล่าวในตอนท้าย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริงและไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูลผู้นำข้อมูล

ไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์
ชั้น 18 อาคาร 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ 63 ถนนพระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ 02-645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1251

.....