

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

สรุปแนวโน้มธุรกิจ

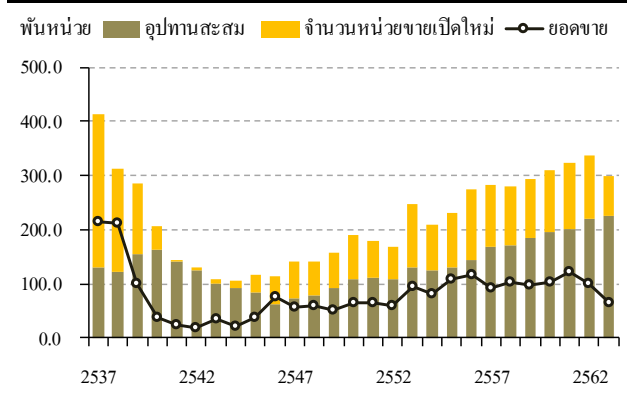
ISIC : 61681010 การซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองเพื่อการอยู่อาศัย

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้ามีแนวโน้ม “Neutral (-)” จากหลายปัจจัยที่คอยกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ที่แม้จะเริ่มมีการฉีดวัคซีนแล้วก็ตาม แต่ยังมีแนวโน้มไม่แน่นอนจากการจัดหาและการกระจายวัคซีนให้ครอบคลุมประชากรส่วนใหญ่ รวมถึงประสิทธิภาพของวัคซีน ส่งผลต่อการฟื้นตัวของแต่ละภาคธุรกิจแตกต่างกัน รวมทั้งธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังต้องเผชิญกับหลายปัจจัยเสี่ยงทั้งจากปัญหาการว่างงาน หนี้ภาคครัวเรือนที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ประกอบกับอุปทานคงค้างสะสมในตลาดที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจมีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ดี จากมาตรการที่จะมากระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำคาดว่าจะยังเป็นปัจจัยหนุนที่จะมาช่วยกระตุ้นตลาดได้ในระดับหนึ่ง

ภาพรวมธุรกิจ

ในปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลต้องเผชิญกับหลายปัจจัยลบที่มาระทบ โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลทำให้เศรษฐกิจไทยหดตัวถึง 6.1% เนื่องจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจในหลายภาคส่วนต้องหยุดชะงักจากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดที่เข้มงวดทั้งในประเทศและต่างประเทศ ขณะที่ยังมีผลกระทบของสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ยังคงยืดเยื้อ และสถานการณ์ความวุ่นวายทางเมืองภายในประเทศ สถานการณ์ต่างๆ ส่งผลต่อกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของผู้บริโภค รวมถึงการใช้จ่ายในหมวดต่างๆ ให้ปรับลดลง โดยในส่วน of ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่ายอดขายปรับลดลงถึง 34.6% เมื่อเทียบกับปี 2562

รูปที่ 1 ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล



ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สถานการณ์ด้านอุปทาน

จากภาวะเศรษฐกิจที่ได้รับผลกระทบรุนแรงดังกล่าวส่งผลให้อุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่เป็นโครงการเปิดใหม่ในปี 2563 ปรับลดลงมาก โดยมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งสิ้น 73,043 หน่วย มูลค่ารวม 287,259 ล้านบาท ลดลง 38.6% และ 39.8% จากปีก่อน ตามลำดับ เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นระบายสต็อกที่มีอยู่เดิมแทนการเปิดตัวโครงการใหม่ ทั้งนี้หากพิจารณาตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าการเปิดโครงการใหม่ลดลงเกือบทุกประเภท โดยเฉพาะอาคารชุดที่ปรับลดลงกว่า 61% เนื่องจากมีอุปทานคงค้างสะสมเป็นจำนวนมาก ประกอบกับต้นทุนการพัฒนาโครงการตามแนวรถไฟฟ้าและส่วนต่อขยายค่อนข้างสูง และหากพิจารณาด้านระดับราคาที่อยู่อาศัย พบว่าในปี 2563 ที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มีราคาเฉลี่ยหน่วยละ 3.93 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจากราคาเฉลี่ยหน่วยละ 4.01 ล้านบาทในปีก่อน เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยที่ระดับราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท หรือนักกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก

ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	-	-	-
0.500-1.000	-	-	-	-	672	-	672
1.001-2.000	4	66	5,952	-	11,410	4	17,436
2.001-3.000	13	514	14,496	9	8,329	3	23,364
3.001-5.000	1,481	4,730	7,866	87	3,662	13	17,839
5.001-10.000	6,406	2,227	566	121	1,280	1	10,601
10.001-20.000	1,492	156	145	50	354	-	2,197
> 20.000	649	8	75	3	199	-	934
รวมปี 2563	10,045	7,701	29,100	270	25,906	21	73,043
สัดส่วน	13.8	10.5	39.8	0.4	35.5	0.0	100.0
รวมปี 2562	13,084	6,599	31,987	938	66,367	-	118,975
สัดส่วน	11.0	5.5	26.9	0.8	55.8	-	100.0

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด

สถานการณ์ด้านอุปสงค์

ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2563 พบว่า มียอดขาย 65,279 หน่วย ลดลง 34.6% เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยปรับลดลงในทุกประเภท โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยที่มียอดขายลดลงถึง 46.7% ขณะที่บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ลดลงเพียง 2.9% และ 5.6% ตามลำดับ ทั้งนี้หากพิจารณามูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้ออาคารชุดพักอาศัย พบว่ายังคงปรับลดลงต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน โดยเฉพาะจากกลุ่มผู้ซื้อหลักอย่างฮ่องกง สหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ และจีน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้อุปสงค์ในกลุ่มลูกค้าต่างชาติหดตัวลงเป็นสำคัญ

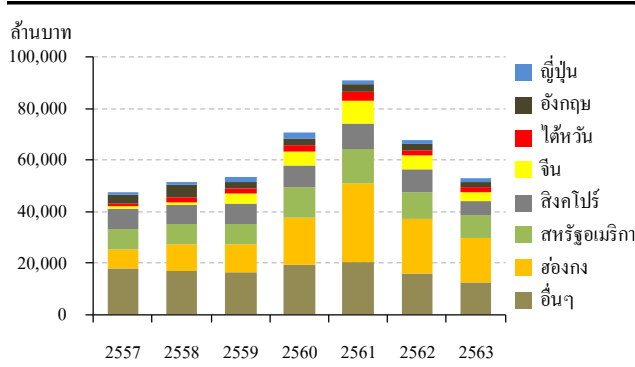
ข้อมูล บทวิเคราะห์ และการแสดงความคิดเห็นต่างๆที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของแหล่งข้อมูลที่ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้ เพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมซึ่งเป็นเอกสารภายในของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เท่านั้น ทั้งนี้ธนาคารฯ จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดๆทั้งปวงที่เกิดขึ้นจากการนำข้อมูล บทวิเคราะห์ การคาดหมาย และความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยผู้ที่ประสงค์จะนำไปใช้ต้องยอมรับความเสี่ยง และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเองโดยลำพัง

ตารางที่ 2 ยอดขายที่อยู่อาศัย จำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยและระดับราคา

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	8	-	8
0.500-1.000	-	-	15	-	947	4	966
1.001-2.000	8	87	4,432	21	9,173	1	13,722
2.001-3.000	125	583	9,926	131	10,066	2	20,833
3.001-5.000	3,522	2,689	5,501	367	5,469	5	17,553
5.001-10.000	5,253	886	576	183	2,473	3	9,374
10.001-20.000	1,214	80	73	22	565	-	1,954
> 20.000	568	17	34	3	246	1	869
รวมปี 2563	10,690	4,342	20,557	727	28,947	16	65,279
สัดส่วน	16.4	6.7	31.5	1.1	44.3	0.0	100.0
รวมปี 2562	11,010	4,598	28,699	1,149	54,303	103	99,862
สัดส่วน	11.0	4.6	28.7	1.2	54.4	0.1	100.0

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด

รูปที่ 2 มูลค่าเงินโอนจากต่างชาติเพื่อซื้ออาคารชุดพักอาศัย



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

สถานการณ์ด้านอุปทานคงค้าง

ณ สิ้นปี 2563 มีอุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล จำนวน 226,645 หน่วย เพิ่มขึ้น 7,764 หน่วย หรือคิดเป็น 3.5% จากปี 2562 หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า อาคารชุดมีจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมสูงสุดที่ 90,841 หน่วย ด้วยสัดส่วน 40.1% แต่ลดลง 3.2% จากปีก่อน รองลงมา คือ ทาวน์เฮาส์ 75,053 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 33.1% เพิ่มขึ้น 12.8% จากปีก่อน และบ้านเดี่ยว 36,861 หน่วย ลดลง 1.7% คิดเป็นสัดส่วน 16.3% ทั้งนี้ หากพิจารณาตามระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท มีสัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายที่ 55.6% มากกว่ากลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาสูงกว่า 3 ล้านบาท ที่มีสัดส่วนรวมกันทั้งสิ้น 44.4% โดยเฉพาะอาคารชุดและทาวน์เฮาส์ที่อยู่ในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ถือเป็นกลุ่มที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายอยู่ในระดับสูงที่ 63,662 และ 56,473 หน่วย ตามลำดับ หรือคิดเป็น 70.1% ของจำนวนอาคารชุดเหลือขายทั้งหมด และ 75.2% ของจำนวนทาวน์เฮาส์เหลือขาย

ทั้งหมด และส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการขาย (Time to go) ที่ยาวนานกว่าค่าเฉลี่ย ทั้งนี้หากพิจารณาเฉพาะโครงการอาคารชุดจากจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมเป็นรายทำเลพบว่า ทำเลที่มีจำนวนหน่วยเหลือขายสะสมอยู่มากและมีระยะเวลาในการขาย (Time to go) ที่ยาวนาน อาทิ พื้นที่วงแหวนเพชรเกษม รัตนาธิเบศร์-จัสโก้ และปากน้ำ เป็นต้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่มาซ้ำเติมภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอยู่เดิมแล้วตั้งแต่ปี 2562 กระทั่งต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคให้ลดต่ำลง โดยเฉพาะผู้บริโภคในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ที่มีความอ่อนไหวต่อภาวะเศรษฐกิจสูงและมีกำลังซื้อที่จำกัด ทำให้ยากต่อการเข้าถึงสินเชื่อถึงแม้จะมีการผ่อนคลายมาตรการ LTV บางส่วนแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากจำนวนหนี้เสียที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทำให้สถาบันการเงินยังเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่ออยู่

ตารางที่ 3 จำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม ณ สิ้นปี 2563 จำแนกตามระดับราคา

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	511	-	511
0.500-1.000	-	-	181	-	7,822	20	8,023
1.001-2.000	239	518	20,382	38	28,607	177	49,961
2.001-3.000	929	2,985	35,910	567	26,722	493	67,606
3.001-5.000	12,597	12,596	16,422	2,158	12,760	96	56,629
5.001-10.000	16,808	3,124	1,828	661	9,998	12	32,431
10.001-20.000	4,242	273	254	110	2,861	-	7,740
> 20.000	2,046	37	76	6	1,560	19	3,744
รวมปี 2563	36,861	19,533	75,053	3,540	90,841	817	226,645
สัดส่วน	16.3	8.6	33.1	1.6	40.1	0.4	100.0
รวมปี 2562	37,506	16,305	66,510	3,997	93,882	681	218,881
สัดส่วน	17.1	7.4	30.4	1.8	42.9	0.3	100.0

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด

ตารางที่ 4 ระยะเวลาในการขาย จำแนกตามระดับราคา (หน่วย : เดือน)

ระดับราคา (ล้านบาท)	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	อาคารชุด	ที่ดินจัดสรร	รวม
< 0.500	-	-	-	-	161	-	161
0.500-1.000	-	-	84	-	32	146	33
1.001-2.000	196	78	54	40	35	242	40
2.001-3.000	103	58	44	67	31	442	37
3.001-5.000	73	51	36	63	22	269	34
5.001-10.000	58	30	32	36	31	133	39
10.001-20.000	54	44	34	45	22	-	31
> 20.000	61	38	25	33	30	465	41
เฉลี่ยปี 2563	64	48	44	52	29	276	37
เฉลี่ยปี 2562	62	47	37	44	22	211	29

ที่มา : บริษัท เอเจนซี ฟอร์เรียลเอสเตท แอปเฟร์ส จำกัด

แนวโน้มการเติบโตของอุตสาหกรรม

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้า คาดว่ามีแนวโน้มทรงตัวใกล้เคียงกับปีที่ผ่านมา เนื่องจากยังมีปัจจัยสำคัญที่คอยกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ ที่ส่งผลทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจมีแนวโน้มฟื้นตัวช้ากว่าที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งคาดว่าเศรษฐกิจไทยโดยภาพรวมจะยังไม่กลับมาเป็นปกติภายในปีนี้ และอาจต้องรอจนเกิดภูมิคุ้มกันหมู่จึงจะสามารถเปิดประเทศได้มากขึ้น แต่ทั้งนี้ก็ยังขึ้นอยู่กับประสิทธิผลและการกระจายวัคซีนเป็นสำคัญ ซึ่งจากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่คาดว่าจะยังคงยืดเยื้อและส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจต่างๆ ให้กลับเข้าสู่ภาวะปกติได้ช้า รวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังต้องเผชิญกับหลายปัจจัยเสี่ยงทั้งจากปัญหาการว่างงานและหนี้ภาคครัวเรือนที่มีแนวโน้มสูงขึ้น กระทั่งต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคให้ลดลง ประกอบกับอุปทานคงค้างสะสมในตลาดที่อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะประเภทอาคารชุดที่มีอุปทานเหลือขายสะสมสูงสุด ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจมีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น ขณะที่การเปิดโครงการใหม่คาดว่าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากฐานต่ำในปี 2563 โดยคาดว่าที่อยู่อาศัยแนวราบจะเป็นตลาดหลักสำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ๆ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการต้องการลดความเสี่ยง

ขณะที่ผู้พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดอาจเปลี่ยนไปพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลงเพื่อลดขนาดการลงทุนตามกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวนัก โดยเฉพาะจากผู้ซื้อชาวต่างชาติเนื่องจากมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ขณะที่สถาบันการเงินยังเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อจากฐานะทางการเงินของผู้บริโภคที่ยังมีความเปราะบางและยังต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ

อย่างไรก็ดี จากมาตรการของภาครัฐทั้งการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการลดจำนองอสังหาริมทรัพย์ลงเหลือ 0.01% โดยเป็นการซื้อจากผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพื่อเอื้อต่อกลุ่มผู้บริโภคที่มีรายได้ปานกลางลงไปเป็นสำคัญ ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและการจัดทำโปรโมชันส่งเสริมการขายและปรับลดราคาลงเพื่อช่วยกระตุ้นยอดขายและเร่งระบายสต็อกที่มีอยู่ก็คาดว่าจะช่วยประคับประคองให้ตลาดที่อยู่อาศัยยังทรงตัวอยู่ได้ โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบเนื่องจากยังมีความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงเป็นหลัก