



ฉบับส่งสื่อมวลชน

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปี 2564 ยังมีความ เปราะบางสูง

CURRENT ISSUE

ปีที่ 27 ฉบับที่ 3262

วันที่ 6 สิงหาคม 2564

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปี 2564 ยังมีปัจจัยท้าทายและความเปราะบางสูง แม้ในช่วงครึ่งปีแรก ผลประกอบการด้านรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการหลายรายจะสามารถพลิกกลับมาเป็นบวกได้ แต่ยังเป็นระดับที่ต่ำกว่าศักยภาพ และแม้สถานการณ์โควิดจะเริ่มมีสัญญาณที่นิ่งขึ้นจากจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่รายวันที่เริ่มลดลง แต่ผลของโควิดระลอกนี้ที่รุนแรงและยืดเยื้อ กระทบกิจกรรมเศรษฐกิจเป็นวงกว้างมากขึ้น ทำให้การฟื้นตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยคงต้องใช้ระยะเวลาที่นานขึ้นกว่าจะกลับสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤติการระบาดของโควิด

- ตลาดที่อยู่อาศัยช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การเปิดตัวโครงการใหม่ยังลดลงต่อเนื่อง ขณะที่ยอดขายกลับเพิ่มขึ้น ผลจากแคมเปญการตลาดและโปรโมชั่นที่เข้มข้นของผู้ประกอบการในการเร่งระบายที่อยู่อาศัยรอขาย

นับจากต้นปี 2564 จนถึงปัจจุบัน ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ เนื่องจากสภาวะตลาดที่ไม่เอื้อและจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมยังทรงตัวระดับสูง ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับภาวะของตลาด ซึ่งจากข้อมูลของ เอเจนซี พอร์เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส พบว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวน 25,257 หน่วย ลดลง 15.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ปรับลดลงอย่างมาก เนื่องจากจำนวนหน่วยรอขายสะสมสูง กอปรกับผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์มาให้ความสำคัญกับตลาดแนวราบ เนื่องจากกลุ่มนี้จะมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ระยะเวลาการก่อสร้างที่สั้น และสามารถจัดการบริหารความเสี่ยงได้ง่าย

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงและเพิ่มสภาพคล่องให้กับธุรกิจ ผู้ประกอบการยังคงทำแคมเปญการตลาด นำเสนอโปรโมชั่นพิเศษอย่างหนัก เพื่อจูงใจลูกค้า เช่น การปรับลดราคา แคมเปญอยู่ฟรี อัตราดอกเบี้ยพิเศษและของสมนาคุณ ซึ่งนับเป็นจังหวะที่ดีสำหรับผู้ที่มีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัย จึงช่วย

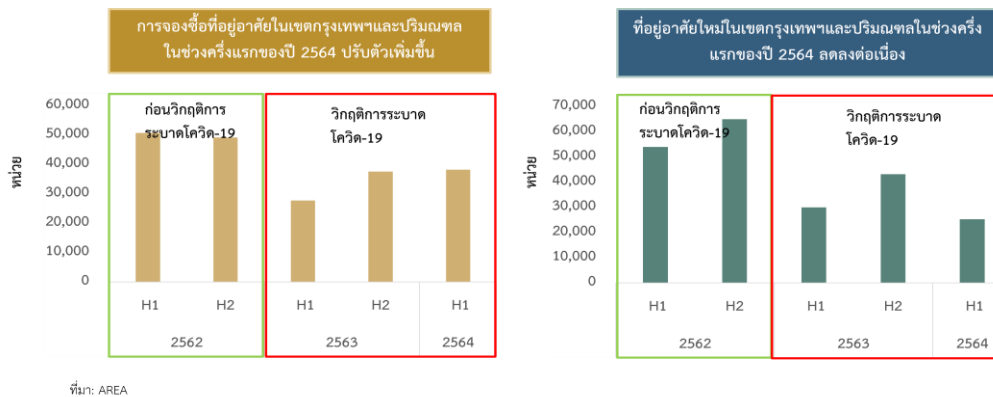
Disclaimer

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้รับผิดชอบใดๆ ต่อผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือผู้ใดในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

ผลักดันให้ยอดขายกลับมาเพิ่มขึ้น แม้จะต่ำกว่าก่อนการระบาดของโควิดก็ตาม จากข้อมูลของ เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอปแฟร์ส สะท้อนให้เห็นว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขต กรุงเทพฯและปริมณฑลเพิ่มขึ้นถึง 37.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน หรือมีจำนวน 38,174 หน่วย ซึ่ง จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายได้ส่วนใหญ่เป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอขายและโครงการที่เปิดตัวไปในปีที่ผ่านๆ มา ซึ่งมี สัดส่วน 84% ขณะที่จำนวนหน่วยที่ขายได้ในส่วนที่เป็นโครงการใหม่เปิดปีนี้ มีสัดส่วนประมาณ 16% ของ จำนวนหน่วยที่ขายได้ทั้งหมด



และจากการที่ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการ และสามารถระบายที่อยู่อาศัยรอขายออกไปได้ระดับหนึ่ง ทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยสะสมรอขายในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกนี้ ปรับลดลงมาอยู่ที่ 2.14 แสนหน่วย ลดลง 5.7% จาก ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งนับเป็นสัญญาณที่ดีต่อตลาด

- **ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปี 2564 ยังมีความเปราะบางสูงจากปัจจัยท้าทายที่หลากหลาย ทำให้การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยอาจลดลงต่ำสุดในรอบ 18 ปี**

แม้ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ เครื่องชี้กิจกรรมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยบางตัวสะท้อนภาพบวก อย่างไรก็ตาม ด้วยภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปีนี้ ที่มีปัจจัยหนุนเบาบาง อย่างมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย เช่น การลดค่าโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองที่อยู่อาศัยสำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 (ซึ่งมีโอกาสที่ทางการจะพิจารณาต่ออายุมาตรการฯ ออกไป เพื่อช่วยแบ่งเบาภาระรายจ่ายของประชาชนในการซื้อที่อยู่อาศัย) ขณะที่ตลาดที่อยู่อาศัยยังมีปัจจัยสำคัญรออยู่ข้างหน้า โดยเฉพาะผลกระทบจากการระบาดของโควิดที่รุนแรงและยืดเยื้ออาทิ

Disclaimers

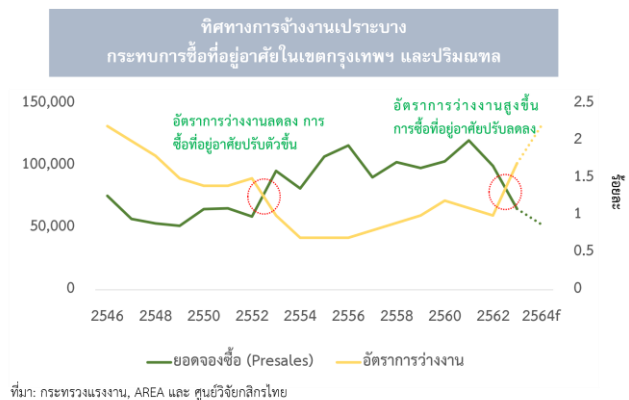
รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงชื่อถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

การระบาดของโควิดที่ยาวนานกระทบความมั่นคงทางอาชีพการงาน รายได้และเงินออมของ

ครัวเรือนลดลง ส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยยังชะลอตัว ขณะที่ทิศทางการจ้างงานใหม่ของภาคเอกชนยังมีความเปราะบาง กระทบต่อการมีงานทำและกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มวัยเริ่มทำงานและนักศึกษาจบใหม่ ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายสำคัญของตลาดที่อยู่อาศัยที่จะได้รับผลกระทบค่อนข้างมาก



โจทย์เฉพาะทางธุรกิจจากจำนวนที่อยู่

อาศัยรอขายสะสมระดับสูงในตลาด (จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมกว่า 2 แสนหน่วย ด้วยภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว การระบายสินค้าอาจจะใช้เวลากว่า 3 ปี) ซึ่งสร้างข้อจำกัดในการลงทุน โดยผู้ประกอบการบางรายที่มี



จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสูงต้องเร่งระบายสินค้า ในอีกด้านหนึ่งกลุ่มที่มีสต็อกที่อยู่อาศัยเหลืออยู่จำเป็นต้องเปิดโครงการใหม่เพื่อสร้างรายได้ ขณะเดียวกัน ผู้ประกอบการต้องบริหารจัดการความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือผู้ซื้อไม่ผ่านการอนุมัติการกู้ยืมสถาบันการเงินซึ่งจะกลับมาเป็นยอดสะสมรอขายในตลาด ทำให้การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในช่วงที่เหลือของปีนี้ น่าจะยัง

เป็นไปอย่างระมัดระวัง และทั้งปี 2564 นี้ จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะ มีจำนวนประมาณ 4.1-4.8 หมื่นหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนต่ำสุดในรอบ 18 ปี (ผู้ประกอบการบางรายที่มีแผนจะเปิดโครงการในปีนี้อาจจะชะลอหรือเลื่อนการเปิดโครงการในปีหน้าเมื่อสถานการณ์โควิด-19 ดีขึ้น)

ผู้ประกอบการบางรายต้องเผชิญกับภาระต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น โดยเฉพาะการระดมทุนในตลาดทุน ซึ่งในช่วงปี 2563-2564 ต้นทุนทางการเงินของผู้ประกอบการในการระดมทุนจากตลาดตราสารหนี้เพิ่มขึ้นสูงเมื่อเทียบกับในช่วงก่อนวิกฤติการระบาดของโควิด และไปข้างหน้า ต้นทุนทางการเงินยังมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจากความต้องการใช้สภาพคล่องในระบบการเงินที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ขณะที่ในช่วงที่เหลือของปี 2564 นี้ ยังมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินที่จะทยอยครบกำหนดในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยอีกประมาณกว่า 4 หมื่นล้านบาท และอีกกว่า 1 แสนล้านบาท ที่จะทยอยครบกำหนดในปี 2565

Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้อันุมัติหรือรับรองเพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ในทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

และท้ายสุดนี้ การระบาดของโรคโควิด-19 ทั้งในและต่างประเทศที่ยังไม่คลี่คลาย ทำให้ธุรกิจยังตั้งอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอน ขณะที่การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการที่รุนแรงท่ามกลางตลาดที่มีอุปสงค์จำกัด ซึ่งผู้ประกอบการที่มีความพร้อมด้านการตลาด มีสินค้าที่หลากหลาย และมีความยืดหยุ่นในการปรับตัวทางธุรกิจได้เร็วน่าจะเป็นผู้ที่ได้เปรียบ ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องไปกับสภาวะตลาด ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้ปรับประมาณการเครื่องใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งปี 2564 ดังนี้

เครื่องใช้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล

	ปี 2562	ปี 2563	ประมาณการ ปี 2564		หมายเหตุ การปรับประมาณการ
			ณ เดือน มิ.ย.	ณ เดือน ส.ค.	
จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	1.19 แสนหน่วย -4.9%	7.30 หมื่นหน่วย -39%	5.5 - 5.8 หมื่นหน่วย -24.7% ถึง -20.6%	4.1 - 4.8 หมื่นหน่วย -43.9% ถึง -34.3%	การระบาดของโควิดอย่างหนักในช่วงไตรมาส 3 ทำให้ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการ ขณะเดียวกันเร่งระบายที่อยู่อาศัยรอขายสะสมในพอร์ต
จำนวนการจองซื้อที่อยู่อาศัย อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	9.98 หมื่นหน่วย -17.2%	6.53 หมื่นหน่วย -35%	5.6 - 5.8 หมื่นหน่วย -14.2% ถึง -11.2%	5.7 - 6.3 หมื่นหน่วย -12.7% ถึง -3.5%	ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ ผู้ประกอบการเร่งจัดแคมเปญส่งเสริมการขายช่วยหนุนให้กิจกรรมการขายดีขึ้น อย่างไรก็ตาม การระบาดของโควิด-19 คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อกิจกรรมการขายในช่วงครึ่งหลังของปีกลับมาอ่อนแรงลง
จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสม อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	2.19 แสนหน่วย 9.6%	2.27 แสนหน่วย 3.5%	2.24 - 2.29 แสนหน่วย -1.2% ถึง 1.0%	2.05 - 2.18 แสนหน่วย -9.6% ถึง -3.8%	ผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่ หันมาให้ความสำคัญในการเร่งระบายที่อยู่อาศัยในพอร์ต ซึ่งช่วยทำให้จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายปรับลดลง

ที่มา: AREA และประมาณการ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้รับผิดชอบต่อผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือผู้สนใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้ถือเป็นทรัพย์สินของ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงข้อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และ/หรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)