



ตลาดที่อยู่อาศัย
ยังคงเผชิญกับ
ความท้าทาย ...
ยังต้องติดตาม
มาตรการจาก
ภาครัฐ

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในช่วงที่เหลือของปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยยังเผชิญกับโจทก์ ความต้องการซื้อที่จำกัด เนื่องจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง อัตรา ดอกเบี้ยสินเชื่อปรับตัวสูงขึ้นและน่าจะยังยืนระดับสูงต่อเนื่อง ส่งผลให้คาดว่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะหดตัวราว 7.8% ในปี 2566

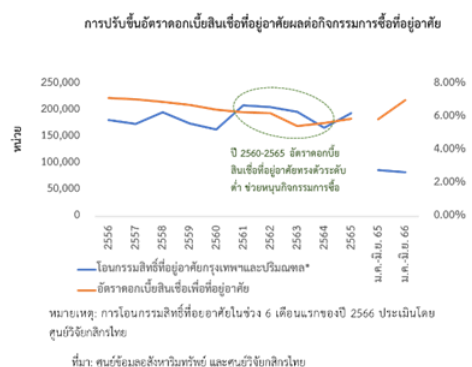
อย่างไรก็ดี คาดหวังว่าในปีหน้าปัจจัยต่างๆ อาจจะนิ่งขึ้น และทำให้ในปี 2567 การโอน กรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลอาจพลิกกลับมาเติบโต 1.2%-4.6% ในปี 2567 โดยยังต้องติดตามรายละเอียดและจังหวะเวลาของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลชุดใหม่ที่จะ เน้นการช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางลงล่าง รวมถึงมาตรการต่างๆ ที่อาจเกี่ยวเนื่องกับ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพก็น่าจะมีส่วนช่วยหนุน กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในปี 2567

แต่มองไปข้างหน้า การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยยังมีโจทย์ท้าทาย ทั้งปริมาณอุปทาน สะสมรอขายที่สูงเมื่อเทียบกับการฟื้นตัวของอุปสงค์ที่ต้องใช้เวลา ต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัว สูงขึ้น และประเด็นเชิงโครงสร้างประชากรที่มีแนวโน้มลดลง ส่งผลให้การลงทุนในโครงการใหม่ ของผู้ประกอบการคงจะต้องเป็นไปอย่างระมัดระวังต่อเนื่อง

- ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567 น่าจะมีสัญญาณบวกขึ้นได้บ้างเมื่อเทียบกับที่คาดว่าจะหดตัวในปี 2566 โดยต้องติดตามมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อครัวเรือนกลุ่มกลางลงล่างของรัฐบาลชุดใหม่ และ มาตรการอื่นๆ ที่อาจเกี่ยวเนื่องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหากดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก็น่าจะมีส่วนช่วยหนุนบรรยากาศและกิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัย

ตั้งแต่ต้นปี 2566 ถึงปัจจุบัน ภาพรวมกิจกรรมการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลง จากปีที่ผ่านมา แม้ตลาดยังพอมีปัจจัยบวกจากการกลับมาซื้อที่อยู่อาศัยคอนโดมิเนียมของชาวต่างชาติ มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองที่อยู่อาศัยสำหรับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท การจัดโปรโมชั่นอย่างหนักของผู้ประกอบการในการเร่งระบายที่อยู่อาศัยรอขาย

แต่เนื่องจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยได้ถูกดูดซับไปในช่วงก่อนหน้าโดยเฉพาะในช่วงที่มีการ ผ่อนปรนเกณฑ์ LTV ขณะเดียวกันกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยรวมยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีหนี้ที่สูง ประกอบกับอัตรา ดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่ปรับตัวสูงขึ้น มีผลต่อภาระผ่อน ต่อเดือนและวงเงินสินเชื่อใหม่ (เบื้องต้นดอกเบี้ยที่ปรับขึ้น ในช่วง ก.ย.65 - ก.ค.66 มีผลต่อภาระผ่อนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย ประมาณ 13%) ส่งผลให้สถานการณ์ตลาดอยู่ในภาวะที่ซึม ตัว โดยพบว่า ในช่วง 7 เดือนแรกปี 2566 การจองซื้อที่อยู่ อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลหดตัวประมาณ 12% (YoY) ขณะที่ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งปีแรกหดตัวประมาณ 3% (YoY)



ภายใต้มุมมองที่ยังระมัดระวัง เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ท่ามกลางหลายปัจจัยท้าทาย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ประเมินว่า ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะหดตัวประมาณ 7.8% ในปี 2566 และหากปัจจัยต่าง ๆ นิ่งขึ้น การโอนฯ อาจกลับมาเติบโตเป็นบวกที่ประมาณ 1.2%-4.6% ในปี 2567 มองไปข้างหน้า คงจะต้องติดตามรายละเอียด จังหวะเวลา และประสิทธิผลของการดำเนินมาตรการต่าง ๆ ของรัฐบาลชุดใหม่ ซึ่งในเบื้องต้น แผนการออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่จะเน้นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยปานกลางลงล่าง รวมทั้งมาตรการอื่นๆ ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย หากสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก็น่าจะช่วยหนุนสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567

เครื่องชี้กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
จำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล	1.67 แสนหน่วย	1.95 แสนหน่วย	1.80 แสนหน่วย	1.82-1.88 แสนหน่วย
% YoY	-15.2%	16.4%	-7.8%	1.2%-4.6%

ในปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยมีปัจจัยท้าทายจากความต้องการซื้อที่จำกัด เนื่องจากกำลังซื้อที่ยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ ภาวะหนี้ครัวเรือนสูง อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อปรับตัวสูงขึ้นและน่าจะยังยืนระดับสูงต่อเนื่อง ทำให้ภาพรวมกิจกรรมการซื้อขายในตลาดที่อยู่อาศัยปรับตัวลดลงจากปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คาดหวังว่าปัจจัยต่าง ๆ ในปีหน้าอาจจะนิ่งขึ้น น่าจะทำให้กิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยกลับมาเติบโตเป็นบวก โดยตัวเลขในปี 2567 นั้น ยังคงต้องรอดูความชัดเจนของมาตรการต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการเฉพาะที่สนับสนุนการฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัย หากสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ก็น่าจะช่วยหนุนสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2567

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, AREA และคาดการณ์โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- แม้บรรยากาศและสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงข้างหน้าอาจเริ่มบวกขึ้นบ้าง แต่ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยน่าจะยังต้องระมัดระวังในการลงทุนโครงการใหม่ เนื่องจากยังมีปัจจัยท้าทายที่สำคัญ 3 เรื่อง ได้แก่

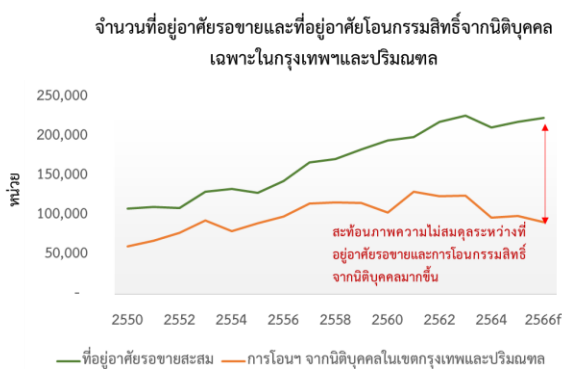
1. ความไม่สมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล จากที่อยู่อาศัยสะสมรอขายในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลที่คาอยู่ในระดับสูงกว่า 2 แสนหน่วยเป็นเวลานานกว่า 6 ปีแล้ว โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2566 ที่อยู่อาศัยสะสมรอขาย¹ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวน 2.2 แสนหน่วย ซึ่งอาจจะต้องใช้ระยะเวลากว่า 3 ปี ในการระบาย (กรณีที่ไม่มีการเปิดที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่ม)

ขณะเดียวกัน สัดส่วนจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายต่อจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคลในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 2.4 เท่า ซึ่งเป็นสัดส่วนที่สูงขึ้นต่อเนื่อง (แม้ทั้งสองเครื่องชี้อาจจะมีความเหลื่อมด้านเวลาของการจองซื้อ/ผ่อนดาวน์/ก่อสร้าง ก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์) จากยอดจองซื้อโครงการเปิดตัวใหม่ในช่วงหลังที่ต่ำลง ทำให้มีจำนวนที่อยู่อาศัยทยอยเข้ามาสะสมเพิ่มขึ้น และในบางพื้นที่ที่ผู้ประกอบการหันมาลงทุนโครงการใหม่ในช่วงเวลาใกล้เคียงกัน อีกทั้งส่วนหนึ่งยังเป็นผลจากการแข่งขันกับที่อยู่อาศัยมือสองที่มีการประกาศขายในตลาดเป็นจำนวนมากและก็ได้รับการตอบรับจากตลาดดีขึ้นเช่นกัน สะท้อนจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลจากบุคคลธรรมดา ในช่วงครึ่งแรกปีนี้ ที่มีสัดส่วนกว่า 50% ของยอดโอนฯ ทั้งหมด (นิติบุคคล+บุคคลธรรมดา) เพิ่มขึ้นจากที่เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 40% ในช่วงก่อนโควิด

¹ ที่อยู่อาศัยรอขายสะสม รวมที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ กำลังก่อสร้างและยังไม่ได้ก่อสร้างแต่มีการเปิดตัวแล้วของผู้ประกอบการ



แม้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคลจะมีระยะเวลาของراجจซื้อและผ่อนค่างานักเกิดขึ้นก่อน แต่เป็นเครื่องชี้ที่ช่วยสะท้อนภาพกิจกรรมที่มีการโอนฯ จจริงเกิดขึ้นในแต่ละปี เมื่อเทียบกับที่อยู่อาศัยรอขายสะสมที่เกิดขึ้น



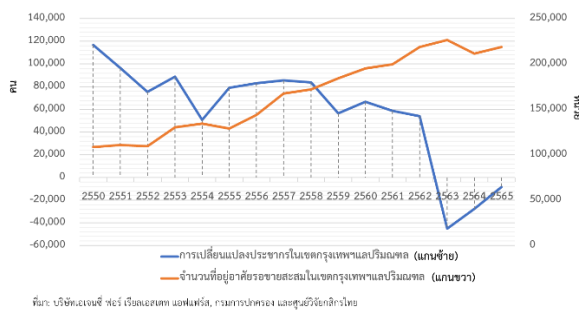
ที่มา: บริษัทเอเชียนี โฮม รีเอสเตท แอพลิเคชัน, ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ และศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์

2. ต้นทุนการดำเนินธุรกิจมีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งนอกจากทำให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้น (อาจคงราคาต่อหน่วยแต่ปรับลดพื้นที่ใช้สอย) **ยังอาจมีผลต่อความสามารถในการระดมทุนของผู้ประกอบการบางราย ซึ่งต้องหมุนสภาพคล่องให้ทันกับภาระทางการเงินต่าง ๆ** โดยต้นทุนการทำธุรกิจที่สำคัญมีทิศทางปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง ทั้งราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้าง (เทรนด์การพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับรูปแบบการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนวัสดุก่อสร้างซึ่งต้นทุนการพัฒนายังสูงกว่าโครงการที่อยู่อาศัยทั่วไป) ค่าจ้างแรงงาน และอื่นๆ เช่น ค่าการตลาด ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจากอัตราดอกเบี้ยเพื่อการกู้ยืมที่ปรับตัวสูงขึ้น และการนำเสนอผลตอบแทนที่จูงใจให้กับนักลงทุนในตลาดทุน ขณะที่ ในช่วงที่เหลือของปี 2566 ยังมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินที่จะทยอยครบกำหนดในกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยอีกประมาณ 5.9 หมื่นล้านบาท และในปี 2567 อีกกว่า 1.16 แสนล้านบาท

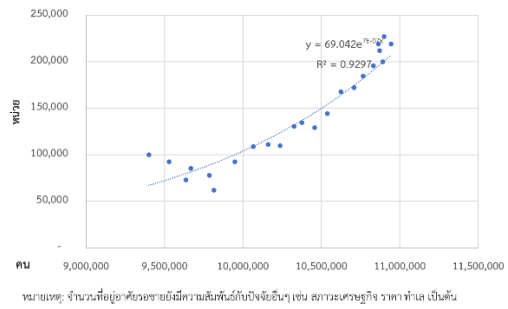
3. โครงสร้างประชากรที่มีแนวโน้มลดลงและเป็นสังคมสูงวัย โดยประชากรในกรุงเทพฯและปริมณฑล (ไม่นับประชากรแฝง) ลดลงติดต่อกัน 3 ปีแล้ว จากประชากรในกรุงเทพฯที่ลดลงเฉลี่ย 0.2% ต่อปี ส่วนปริมณฑลเพิ่มเฉลี่ยเพียง 0.6% ต่อปี และไปข้างหน้ายังมีความเสี่ยงที่ประชากรในกรุงเทพฯและปริมณฑลจะลดลงต่อเนื่อง จากประชากรเกิดใหม่ที่ลดลงถึง 7% ต่อปีในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ท่ามกลางการเปลี่ยนแปลงค่านิยมและวิถีการใช้ชีวิต² รวมถึงปัจจัยความไม่แน่นอนด้านเศรษฐกิจและสังคมในยุคปัจจุบัน นอกจากนี้ แม้ในกรุงเทพฯและปริมณฑลจะมีประชากรแฝงเข้ามาทำงานหรือเรียนในพื้นที่เป็นจำนวนมาก แต่กลุ่มประชากรดังกล่าวส่วนหนึ่งเป็นกลุ่มที่มาอยู่อาศัยชั่วคราว มีการเคลื่อนย้ายได้ตลอดเวลาตามปัจจัยเศรษฐกิจและการมีงานทำ

² ข้อมูลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรของสำนักงานสถิติแห่งชาติ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 ถึง 2561

การเปลี่ยนแปลงของประชากรในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลสะท้อนภาพที่ลดลงต่อเนื่อง
ส่วนทางกับตลาดที่อยู่อาศัยที่มีจำนวนรอขายสะสมสูงขึ้น



จำนวนประชากรที่ลดลงมีความสัมพันธ์ต่อจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยรอขายให้ปรับเพิ่มขึ้น



ดังนั้น ในช่วงที่เหลือของปีนี้ต่อเนื่องถึงปีข้างหน้า การพัฒนาสังหาริมทรัพย์คงจะต้องให้ความสำคัญมากขึ้นกับโจทย์ต่างๆ ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ประกอบการคงยังต้องระมัดระวังในการลงทุนโครงการใหม่ โดยเฉพาะในบางทำเลที่มีการเปิดตัวพร้อมๆ กันเป็นจำนวนมาก สำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ยังต้องให้ความระมัดระวังในการลงทุน จะเป็นระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนรอขายอยู่ที่ประมาณ 50% ของจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งหมด นอกจากนี้ กลุ่มที่ยังต้องติดตามใกล้ชิด คือ ที่อยู่อาศัยรอขายระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งก็มีสัดส่วนรอขายที่สูงขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการหลายรายหันมาพัฒนาสินค้าในกลุ่มดังกล่าวพร้อมกันและมีแผนที่จะเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น ขณะที่กลุ่มลูกค้าดังกล่าวมีฐานตลาดที่จำกัด อีกทั้งที่ผ่านมายอดขายที่อยู่อาศัยในกลุ่มนี้ชะลอลง



Disclaimers รายงานวิจัยนี้จัดทำโดย บริษัท ศูนย์วิจัยกิจการไทย จำกัด (KResearch) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะ หรือ ข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละขณะเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวัง และใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

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