



ฉบับส่งสื่อมวลชน

CURRENT ISSUE

ปีที่ 27 ฉบับที่ 3228

วันที่ 1 มิถุนายน 2564

คาดการณ์การซื้อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2564 หดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 3

ประเด็นสำคัญ

- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า กิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 จะยังคงหดตัวต่อเนื่อง (แม้อาจหดตัวน้อยลงกว่าในช่วงครึ่งปีแรก) จากผลกระทบของโควิด-19 และกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอของผู้บริโภค
- นอกจากโจทย์การทำตลาดแล้ว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ยังมีแนวโน้มเผชิญความท้าทายจากประเด็นเรื่องต้นทุน ทั้งต้นทุนแรงงาน ราคาวัตถุดิบ และต้นทุนทางการเงิน ภายใต้สถานการณ์ที่ยากลำบากนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลในปี 2564 จะหดตัวต่อเนื่อง โดยการจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่จะอยู่ที่ประมาณ 5.6 – 5.8 หมื่นหน่วย หรือหดตัวร้อยละ 14.2 ถึง 11.2 ขณะที่การลงทุนเปิดโครงการใหม่คาดว่าจะเหลือเพียง 5.5 - 5.8 หมื่นหน่วย หรือหดตัวร้อยละ 24.7 ถึง 20.6 ซึ่งเป็นการหดตัวต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2562

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มีมุมมองต่อตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ดังนี้

- ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 กิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลอาจจะฟื้นตัวในระดับต่ำ หลังจากที่เคยคาดว่าจะหดตัวลึกในช่วงครึ่งปีแรก

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ยังมีหลายปัจจัยที่ต้องติดตาม และขึ้นอยู่กับความคืบหน้าของสถานการณ์โควิด-19 และวัคซีน โดยหากสามารถควบคุมการระบาดของโควิดได้ในเดือนกรกฎาคมและการฉีดวัคซีนเป็นไปตามแผน รวมถึงการออกแผนกระตุ้นเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ซึ่งจะสามารถสร้างปัจจัยบวกต่อภาพรวมของเศรษฐกิจและเพิ่มความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภคในประเทศ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 อาจมีโอกาสขยับเพิ่มขึ้นกว่าช่วงครึ่งปีแรกซึ่งหลายเครื่องชี้สะท้อนภาพ

Disclaimer

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (“KResearch”) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อว่ามีความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสี่ยงใดๆที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

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


บริการทุกระดับประทับใจ

การหดตัวเล็กน้อย ไม่ว่าจะเป็น ยอดจองซื้อที่อยู่อาศัยที่หดตัวถึงร้อยละ 24.2 (YoY) หรือมีจำนวนเหลือเพียง 2.1 หมื่นหน่วย ต่ำที่สุดในรอบ 5 ปี และการเปิดโครงการใหม่ของผู้ประกอบการก็มีเพียง 2.0 หมื่นหน่วย หดตัวร้อยละ 35.0 (YoY)

โดยกลุ่มที่มีกำลังซื้อและมองหาที่อยู่อาศัยน่าจะกลับมาได้บ้าง กอปรกับผู้ประกอบการน่าจะกลับมาทำกิจกรรมการตลาดกระตุ้นการขายได้มากขึ้น แต่ยังนับว่าต่ำกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยภาพรวมยังไม่ฟื้น โดยเฉพาะกลุ่มซีกเม็่นระดับล่าง-กลางล่าง ที่เป็นกลุ่มลูกค้ากลุ่มหลัก ขณะที่ถึงแม้จะมีกล่าวถึงแนวทางการปรับกฎเกณฑ์เพื่อเอื้อต่อการครอบครองที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ แต่คาดว่าจะยังไม่ได้ส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อตลาดที่อยู่อาศัยของไทยในช่วงที่เหลือของปี เนื่องจากกลุ่มผู้ซื้อชาวต่างชาติสำคัญเช่น จีน ญี่ปุ่น ใต้หวัน และยุโรป ยังเผชิญข้อจำกัดจากการเดินทางเข้ามาในประเทศไทย

ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล อาจฟื้นตัวเล็กน้อยจากที่คาดว่าจะหดตัวร้อยละ 15.1 (YoY) ในช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลทำให้ทั้งปี 2564 นี้ จะมีจำนวนประมาณ 1.76-1.82 แสนหน่วย หรือหดตัวร้อยละ 10.5 ถึง 7.4 ต่อเนื่องจากปี 2563

เครื่องชี้วัดตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล						
	ข้อมูลรายปี				ข้อมูลครึ่งปี	
	2562	2563	2564f	ค่าเฉลี่ย 2559-2563	2564 H1	2564 H2
การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (หน่วย) อัตราการเปลี่ยนแปลง (YoY)	1.19 แสนหน่วย -4.9%	7.30 หมื่นหน่วย -39%	5.5 - 5.8 หมื่นหน่วย -24.7% ถึง -20.6%	1.1 แสนหน่วย	2.0 หมื่นหน่วย -35.0%	3.5 - 3.8 หมื่นหน่วย -18.8% ถึง -11.9%
จำนวนจองซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (หน่วย) อัตราการเปลี่ยนแปลง (YoY)	9.98 หมื่นหน่วย -17.2%	6.53 หมื่นหน่วย -35%	5.6 - 5.8 หมื่นหน่วย -14.2% ถึง -11.2%	9.7 หมื่นหน่วย	2.1 หมื่นหน่วย -24.2%	3.5 - 3.7 หมื่นหน่วย -6.8% ถึง -1.5%
จำนวนยอดโอนที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล (หน่วย) อัตราการเปลี่ยนแปลง (YoY)	2.06 แสนหน่วย -1.5%	1.97 แสนหน่วย -4.7%	1.76 - 1.82 แสนหน่วย -10.5% ถึง -7.4%	1.9 แสนหน่วย	0.75 แสนหน่วย -15.1%	1.01 - 1.07 แสนหน่วย -6.7% ถึง -1.2%
จำนวนหน่วยเหลือขายสะสม ณ สิ้นปี อัตราการเปลี่ยนแปลง (YoY)	2.19 แสนหน่วย 9.6%	2.27 แสนหน่วย 3.5%	2.24 - 2.29 แสนหน่วย -1.2% ถึง 1.0%	2.0 แสนหน่วย	-	-

 ข้อมูลโดย: เจอนีย์ พอร์ เรียดเอสเตท แอปพร้าส์, REIC
คาดการณ์เพิ่มเติมโดย: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อว่ามีแนวโน้มเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มีอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้อันุมัติหรือรับรองเพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือจูงใจในการตัดสินใจดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ 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

➤ การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยยังมีโจทย์ท้าทายรออยู่ ทั้งจากความต้องการซื้อของลูกค้าที่ยังเปราะบาง และความท้าทายด้านต้นทุน

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยจะยังคงเผชิญโจทย์ท้าทายที่สำคัญ นอกเหนือจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังอ่อนแอแล้ว ยังมีปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องคำนึงถึง ได้แก่

- ความท้าทายในการระบายสินค้าคงเหลือ ที่ส่งผลต่อทางเลือกการลงทุนโครงการใหม่ เนื่องจากกลุ่มกำลังซื้อที่มีความพร้อมได้ถูกดูดซับไปแล้วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ทำให้ในปีนี้ ผู้ประกอบการต้องแข่งขันกันทำตลาดเพื่อชิงกลุ่มผู้บริโภคที่มีจำนวนจำกัด ขณะที่จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสม (สร้างเสร็จและกำลังก่อสร้าง) ณ ต้นปี 2564 สูงถึง 2.26 แสนหน่วย โดยกระจายตัวเพิ่มขึ้นในหลายเซ็กเมนต์เวลาเดียวกัน ทั้งอาคารชุด ที่ทรงตัวสูงกว่า 9 หมื่นหน่วย รวมถึงโครงการทาวน์เฮ้าส์ ค้างขายที่เร่งตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 13 ในปี 2563 โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยในระดับราคา 2-5 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 55 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมดในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ทำให้ออกจากความท้าทายในการระบายสินค้าเหลือขายแล้ว ในช่วงที่เหลือของปีผู้ประกอบการยังต้องเผชิญกับทางเลือกในการลงทุนที่จำกัดมากกว่าเดิม
- ต้นทุนทางธุรกิจที่สูงขึ้น ประกอบกับการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง โดยนอกจากดัชนีราคาที่ดินที่ยังทรงตัวสูง ราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนที่สำคัญก็มีการปรับตัวสูงขึ้นต่อเนื่อง สะท้อนให้เห็นจากข้อมูลของกระทรวงพาณิชย์พบว่า ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างรวม ณ เดือนเมษายน 2564 ปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 8.4 (YoY) โดยเฉพาะวัสดุก่อสร้างหลักอย่างเหล็กที่เพิ่มสูงถึงร้อยละ 36.1 และคาดว่าจะยังมีการทรงตัวระดับสูง ประกอบกับการแพร่ระบาดของโควิด-19 รอบใหม่ที่กระจายตัวไปยังแคมป์ก่อสร้างในหลายพื้นที่ ซึ่งสร้างผลกระทบเพิ่มเติมให้ภาวะการขาดแคลนแรงงานมีความรุนแรงมากขึ้น ทำให้โครงการก่อสร้างบางแห่งต้องหยุดชะงัก
- ต้นทุนทางการเงินสูงขึ้นประกอบกับแหล่งเงินทุนที่จำกัด นอกจากการระมัดระวังการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน การที่ผู้ประกอบการหันมาระดมทุนในตลาดทุนมากขึ้นในช่วงเวลาเดียวกัน ได้สร้างการแข่งขันและทำให้ต้องเพิ่มอัตราผลตอบแทนเพื่อดึงดูดนักลงทุน รวมถึงช่องทางการระดมทุนในรูปแบบใหม่ เช่น โทเคนดิจิทัล (Digital Token) ที่มีทรัพย์สินอ้างอิง ขณะที่ ในช่วงที่เหลือของปี 2564 ยังมีหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินที่จะทยอยครบกำหนดของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อีกไม่ต่ำกว่า 7 หมื่นล้านบาท

จากปัจจัยแวดล้อมของตลาดที่อยู่อาศัยที่ยังไม่เอื้อ ทำให้ผู้ประกอบการยังต้องระมัดระวังการลงทุนและให้ความสำคัญกับการระบายหน่วยเหลือขายที่มีอยู่ ทำให้การเปิดตัวโครงการทั้งปีนี้อาจมีเพียง 5.5-5.8 หมื่นหน่วย

Disclaimers

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

ข้อมูลใดๆ ที่ปรากฏในรายงานวิจัยนี้เป็นทรัพย์สินของ KResearch และหรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) การนำข้อมูลดังกล่าว (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ไปใช้ต้องแสดงชื่อความถึงสิทธิความเป็นเจ้าของแก่ KResearch และหรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี) หรือแหล่งที่มาของข้อมูลนั้นๆ ทั้งนี้ ท่านจะไม่ทำซ้ำ ปรับปรุง ดัดแปลง แก้ไข ส่งต่อ เผยแพร่ หรือกระทำการในลักษณะใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้า โดยไม่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจาก KResearch และหรือบุคคลที่สาม (แล้วแต่กรณี)

บริการทุกระดับประทับใจ

หรือหดตัวร้อยละ 24.7 ถึง 20.6 ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังที่ 1.1 แสนหน่วย โดยคาดว่าที่อยู่อาศัยที่ยังน่าจะเปิดตัวในช่วงที่เหลือของปี จะเป็นโครงการแนวราบราคาระดับเริ่มต้น บริเวณส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าเส้นทางใหม่ๆ

โดยสรุป ศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ยังจะต้องเผชิญกับความท้าทายต่อเนื่องมาจากในช่วงครึ่งแรกของปี ส่งผลให้กิจกรรมการซื้อขาย และการลงทุนเพิ่มเติมของผู้ประกอบการ ทั้งปียังคงหดตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ขณะที่ผู้ประกอบการยังต้องระมัดระวังการลงทุน โดยเลือกเปิดโครงการขนาดเล็กที่สามารถปิดโปรเจกต์ได้เร็ว นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยี Big data และ AI เข้ามาช่วยศึกษาความต้องการของกลุ่มผู้บริโภค รวมถึงการพัฒนาช่องทางตลาดออนไลน์และออฟไลน์ให้สามารถทำงานร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ การสร้างความยืดหยุ่นของแผนธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับปัจจัยภายนอกที่สำคัญ เช่น การต่ออายุและมาตรการเพิ่มเติมของภาครัฐในช่วงที่เหลือของปี ก็ถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นในภาวะที่มีความไม่แน่นอนสูงในปัจจุบัน



Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อว่ามีแนวโน้มเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้ออกแบบหรือจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการตัดสินใจเพื่อการดำเนินงานใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบในความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

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

บริการทุกระดับประทับใจ