



ฉบับส่งสื่อมวลชน

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565 ยังเป็นปีที่ท้าทาย แม้ตลาดจะมีปัจจัยหนุนเพิ่มขึ้น แต่พื้นฐานตลาดยังมีความเปราะบางสูง

CURRENT ISSUE

ปีที่ 27 ฉบับที่ 3296

วันที่ 30 ธันวาคม 2564

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 ยังเป็นปีแห่งการประคับประคองธุรกิจ แม้ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีปัจจัยหนุนซึ่งน่าจะทำให้กิจกรรมการซื้อขายปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2564 อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยยังขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญอย่างการระบาดของโควิด-19 ในประเทศ ซึ่งขณะนี้ยังต้องติดตามสถานการณ์สายพันธุ์ Omicron อย่างใกล้ชิด ซึ่งหากเกิดการระบาดระลอกใหม่และครอบคลุมระยะเวลาที่ยาวนาน ก็ส่งผลกระทบต่อการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชนที่ใช้ระยะเวลานานขึ้น และเป็นแรงกดดันต่อกิจกรรมการซื้อขายและการลงทุนที่อยู่อาศัย ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ยังเสี่ยงและมีความผันผวนสูง ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่าในปี 2565 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะขยายตัวประมาณ 1.8%-7.3% จากที่คาดว่าจะหดตัวในปี 2564 และการลงทุนเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะยังอยู่ในกรอบที่ระมัดระวัง

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 ได้รับปัจจัยบวกจากมาตรการภาครัฐ เป็นผลดีต่อตลาดและช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยในกลุ่มที่มีความพร้อมทางการเงิน แต่เนื่องจากกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอ และความเสี่ยงการกลับมาระบาดของโควิดระลอกใหม่ยังคงอยู่ ทำให้การซื้อขายที่อยู่อาศัยน่าจะยังเติบโตได้จำกัด

- กิจกรรมการซื้อขายที่อยู่อาศัยในปี 2565 มีปัจจัยบวกจากมาตรการภาครัฐ โดยเมื่อวันที่ 21 ธ.ค. 64 ภาครัฐได้มีการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมซื้อขายที่อยู่อาศัย ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและค่าธรรมเนียมการจดจำนองที่อยู่อาศัยในอัตราจัดเก็บที่ 0.01% สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ลสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 65 ทั้งนี้ การต่ออายุมาตรการดังกล่าว นับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยบวกของตลาดที่อยู่อาศัย หลังจากที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV ไปเมื่อเดือน ต.ค. 64 ซึ่งทั้ง 2 มาตรการดังกล่าว จะช่วยด้านกำลังซื้อของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

โดยมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ จะช่วยแบ่งเบาภาระรายจ่ายของผู้ซื้อ ซึ่งในทุก 1 ล้านบาท ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจะประหยัดค่าใช้จ่ายไปประมาณ 2.98% หรือคิดเป็นเม็ดเงิน 29,800 บาท ขณะที่

Disclaimer

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด ("KResearch") เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้อันุมัติหรือรับรองเพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้ความแนะนำหรือจูงใจในการตัดสินใจเพื่อดำเนินการใดๆ 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

มาตรการ LTV จะช่วยเพิ่มศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยจากวงเงินสินเชื่อที่สามารถปล่อยได้ 100% นอกจากนี้มาตรการของภาครัฐแล้ว ปัจจัยจากการทำแคมเปญการตลาดและโปรโมชั่นต่างๆ ของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยในการเร่งระบายที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จรอขายและที่กำลังจะสร้างเสร็จในปี 2565 ก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่น่าจะช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคในกลุ่มที่มีความพร้อมทางการเงิน

- **แต่ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า เนื่องจากสภาพแวดล้อมรายล้อมผู้บริโภคยังมีความเปราะบางสูง กำลังซื้อยังอ่อนแรง ขณะที่ความเสี่ยงการกลับมาระบาดของโควิดระลอกใหม่ยังคงอยู่ โดยเฉพาะขณะนี้ยังต้องติดตามสถานการณ์การระบาดของโควิดสายพันธุ์ Omicron ในประเทศอย่างใกล้ชิด ซึ่งหากการระบาดขยายเป็นวงกว้างและจำนวนผู้ติดเชื้อเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จะส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจและรายได้ของประชาชน ขณะที่กลุ่มที่มีความพร้อมก็อาจจะชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ทำให้กิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยของคนในประเทศน่าจะยังเติบโตได้จำกัด เช่นเดียวกับทิศทางการซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติที่น่าจะทรงตัวใกล้เคียงกับปี 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโควิดยังเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางและความเชื่อมั่นของผู้ซื้อชาวต่างชาติ**
- **ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย ยังมีมุมมองที่ระมัดระวังต่อกิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 การซื้อขายน่าจะยังชะงักงัน และหากสถานการณ์โควิดคลี่คลายดีขึ้นคาดว่ากิจกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยน่าจะทยอยปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ดังนั้น ภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว จึงคาดว่าการณ์โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2565 จะมีจำนวนประมาณ 1.68 – 1.77 แสนหน่วย ขยายตัวประมาณ 1.8%–7.3% จากที่คาดว่าจะหดตัวประมาณ 16.1% ในปี 2564 ขณะที่การจองซื้อที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลน่าจะอยู่ที่ประมาณ 6.3 – 6.9 หมื่นหน่วย ขยายตัวประมาณ 0.0%–9.5% จากที่คาดว่าจะหดตัวประมาณ 3.5% ในปี 2564 โดยกรอบล่างของประมาณการได้คำนึงถึงความเสี่ยงของการกลับมาระบาดของโควิดที่รุนแรงขึ้นแต่สถานการณ์น่าจะดีกว่าในปี 2564 เนื่องจากการบริหารจัดการและควบคุมสถานการณ์ที่รวดเร็วของทางการ ประกอบกับการฉีดและกระจายวัคซีนเข็มกระตุ้นให้กับประชาชนที่ครอบคลุม น่าจะทำให้ความจำเป็นที่ทางการจะต้องยกระดับมาตรการคุมเข้มสูงสุดดังเช่นปี 2564 มีน้อยลง**

การลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2565 น่าจะทยอยกลับมาฟื้นตัว แต่ยังต่ำกว่าในช่วงก่อนโควิด เนื่องจากอุปทานรอขายสะสมในตลาดยังทรงตัวระดับสูง โดยคาดว่าผู้ประกอบการจะเน้นเจาะทำเลในแหล่งชุมชนมากขึ้น แต่ยังมุ่งความสนใจไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นบนเป็นหลัก

- **ทิศทางการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2565 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า แม้จะเห็นการกลับมาเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้นจากปี 2564 แต่ตลาดยังมีปัจจัยท้าทายสูงจากกิจกรรมการซื้อที่ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ขณะที่ตลาดยังมีที่อยู่อาศัยสะสมรอขายในเขต**

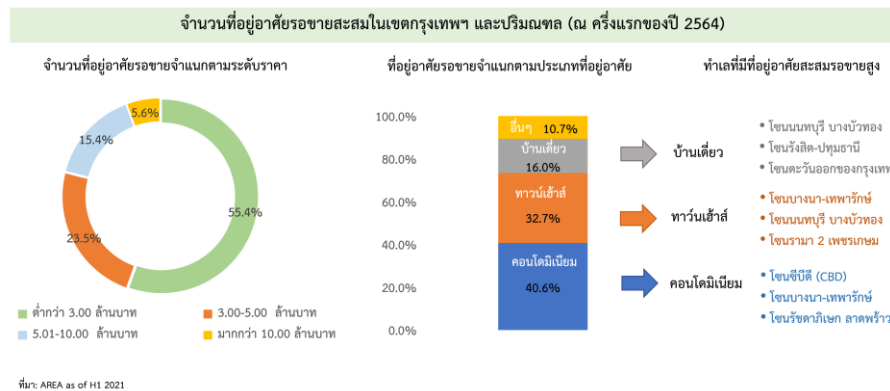
Disclaimers

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

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

บริการทุกระดับประทับใจ

กรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ระดับสูงกว่า 2 แสนหน่วย ดังนั้น ภายใต้การฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ของความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จึงมองว่า ในปี 2565 จำนวนที่อยู่อาศัยรอขาย สะสมในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะยังทรงตัวอยู่ที่ระดับประมาณ 2.11-2.23 แสนหน่วย เทียบกับที่คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 2.27 แสนหน่วยในปี 2564 (ทั้งที่สร้างเสร็จ กำลังก่อสร้างและที่ เปิดตัวแล้วยังไม่เริ่มก่อสร้าง) โดยเฉพาะในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งมี สัดส่วนสูงถึง 55.4% แม้ว่ากลุ่มนี้จะได้รับปัจจัยหนุนจากมาตรการภาครัฐก็ตาม ขณะที่ ประเภทที่อยู่อาศัย รอสะสมที่มีจำนวนมาก ส่วนใหญ่ยังเป็นคอนโดมิเนียม รองลงมาคือทาวน์เฮ้าส์



- นอกจากนี้ การแข่งขันในตลาดที่รุนแรงทำให้การลงทุนในทุกกลุ่มระดับราคาและประเภทที่อยู่อาศัย จึงยังต้องระมัดระวังสูง รวมถึงโจทย์สภาพคล่อง และต้นทุนในธุรกิจที่เพิ่มขึ้น เช่น การก่อสร้างอย่าง ราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรง ต้นทุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับมาตรการป้องกันโควิดให้กับพนักงานและการก่อสร้าง ขณะเดียวกันผู้ประกอบการบางรายอาจจะมีต้นทุนในส่วนของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพิ่มขึ้น ซึ่งยังต้องรอดูติดตามประเด็นนี้เพิ่มเติมจากทางการหลังจากที่ได้มีมติตั้งวงอัตรการจัดเก็บ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในปี 2565-2566 ตามปี 2563-2564

จากสภาพแวดล้อมของตลาดที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ปี 2565 การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะยังอยู่ที่ระดับต่ำกว่าก่อนโควิด หรือคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 6.0 - 6.6 หมื่นหน่วย จากที่ประเมินว่าจะเปิดตัวเพียง 5.6 หมื่นหน่วย ในปี 2564 โดยโครงการใหม่ที่เปิดตัวในปี 2565 น่าจะเน้นเจาะกลุ่มตลาดกลาง-บน ในกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มที่อยู่อาศัยแนวราบอย่างบ้านเดี่ยว เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง อีกทั้งยังสามารถรับรู้รายได้เร็ว และโครงการมีความยืดหยุ่นในการปรับตัวได้เร็วกว่าโครงการแนวสูง ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมน่าจะเห็นการกลับมาเปิดตัวเพิ่มขึ้นแต่ยังต่ำกว่าระดับในช่วงก่อนโควิด โดยเฉพาะทำเลในแหล่งชุมชนมากขึ้น ระดับราคาประมาณ 3 ล้านบาท ต่างจากเดิมที่เน้นโครงการแนวรถไฟฟ้า

Disclaimers

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

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

บริการทุกระดับประทับใจ

- อย่างไรก็ดี การพัฒนาที่อยู่อาศัยยังมีโจทย์เฉพาะของตลาดอยู่ข้างหน้า ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะข้างหน้า ไม่ว่าจะเป็น การปรับรูปแบบที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ผู้บริโภค ปริมาณและทำเลในการพัฒนาที่อยู่อาศัย อาทิ โจทย์ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในพื้นที่นั้น ๆ ซึ่งผู้ประกอบการคงจะต้องกลับมาให้ความสำคัญในเรื่องของโครงสร้างการเปลี่ยนแปลงของประชากรในแต่ละพื้นที่ (Demographic Change) เช่น อัตราการเกิด จำนวนประชากรแท้จริงที่อาศัยในพื้นที่ และประชากรที่โยกย้ายเข้าและออกในพื้นที่ เป็นต้น พฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในช่วงการระบาดของโควิด เทรนด์การทำงานในที่พักที่มีบทบาทมากขึ้น (Hybrid Work from Home) และอาชีพอิสระ (Freelance) ใหม่ ๆ อย่างการขายสินค้าบนโลกออนไลน์ นอกจากนี้ ความคืบหน้าในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานคมนาคมเชื่อมโยงระหว่างเมือง และรถไฟความเร็วสูงเชื่อมโยงระหว่างจังหวัด ยังก่อให้เกิดการขยายตัวของสังคมเมืองและการสร้างงานใหม่ ๆ

โดยสรุป ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในปี 2565 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยน่าจะกลับมาฟื้นตัวได้ โดยมาตรการของทางภาครัฐน่าจะเข้ามาช่วยเอื้อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย แต่การฟื้นตัวยังอยู่ในกรอบที่จำกัด เนื่องจากการระบาดของโควิด-19 ในรอบ 2 ปีที่ผ่านมา ได้สร้างผลกระทบต่อเศรษฐกิจในภาคครัวเรือนอย่างมาก ซึ่งคงต้องใช้ระยะเวลาที่ก้ำกึ่งซึ่งจะฟื้นกลับเข้าสู่ระดับศักยภาพ ขณะที่การลงทุนโครงการใหม่จะยังทำได้จำกัด เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยยังมีอุปทานสะสมรอขายสูง การแข่งขันในตลาดสูงขึ้น กอปรกับพฤติกรรมการใช้ชีวิตของประชาชนที่เปลี่ยนแปลงอันเป็นผลจากการระบาดของโควิด ดังนั้นผู้ประกอบการคงจะต้องเลือกเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามพฤติกรรมมากขึ้น (Behavioral Targeting) จากเดิมที่เน้นด้านทำเลเป็นสำคัญ

เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2565

	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565F
จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	7.30 หมื่นหน่วย -39%	5.6 หมื่นหน่วย -23.3%	6.0 – 6.6 หมื่นหน่วย 7.1% – 17.9%
จำนวนการจองซื้อที่อยู่อาศัย อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	6.53 หมื่นหน่วย -35%	6.3 หมื่นหน่วย -3.5%	6.3 – 6.9 หมื่นหน่วย 0.0% – 9.5%
จำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสม อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	2.27 แสนหน่วย 3.5%	2.20 แสนหน่วย -2.9%	2.11 – 2.23 แสนหน่วย -4.1% ถึง 1.4%
ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย อัตราการเปลี่ยนแปลง (% YoY)	1.97 แสนหน่วย -4.7%	1.65 แสนหน่วย -16.1%	1.68 – 1.77 แสนหน่วย 1.8% – 7.3%

โดยกรอบล่างของประมาณการได้คำนึงถึงความเสี่ยงของการกลับมาระบาดของโควิดที่รุนแรงขึ้นแต่สถานการณ์น่าจะดีกว่าในปี 2564 เนื่องจากการบริหารจัดการและควบคุมสถานการณ์ที่รวดเร็วของทางการ ประกอบกับการฉีดและกระจายวัคซีนเข็มกระตุ้นให้กับประชาชนที่ครบคลุม น่าจะทำให้ความจำเป็นที่ทางการจะต้องยกระดับมาตรการคุมเข้มสูงสุดดังเช่นปี 2564 มีน้อยลง

ที่มา: REIC, AREA, ประมาณการโดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



Disclaimers

รายงานวิจัยนี้จัดทำโดยบริษัท ศูนย์วิจัยกสิกรไทย จำกัด (“KResearch”) เพื่อเผยแพร่เป็นการทั่วไป โดยอาศัยแหล่งข้อมูลสาธารณะหรือข้อมูลที่เชื่อในความน่าเชื่อถือที่ปรากฏขณะจัดทำ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ในแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ KResearch มิอาจรับรองความถูกต้อง ความน่าเชื่อถือ ความเหมาะสม ความครบถ้วนสมบูรณ์ หรือความเป็นปัจจุบันของข้อมูลดังกล่าว และไม่ได้อันุมัติหรือรับรองเพื่อชี้ชวน เสนอแนะ ให้คำแนะนำ หรือมุ่งใจในการตัดสินใจแต่ดำเนินการใดๆ แต่อย่างใด ดังนั้น ท่านควรศึกษาข้อมูลด้วยความระมัดระวังและใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจใดๆ KResearch จะไม่รับผิดชอบความเสียหายใดที่เกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลดังกล่าว

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

บริการทุกระดับประทับใจ