

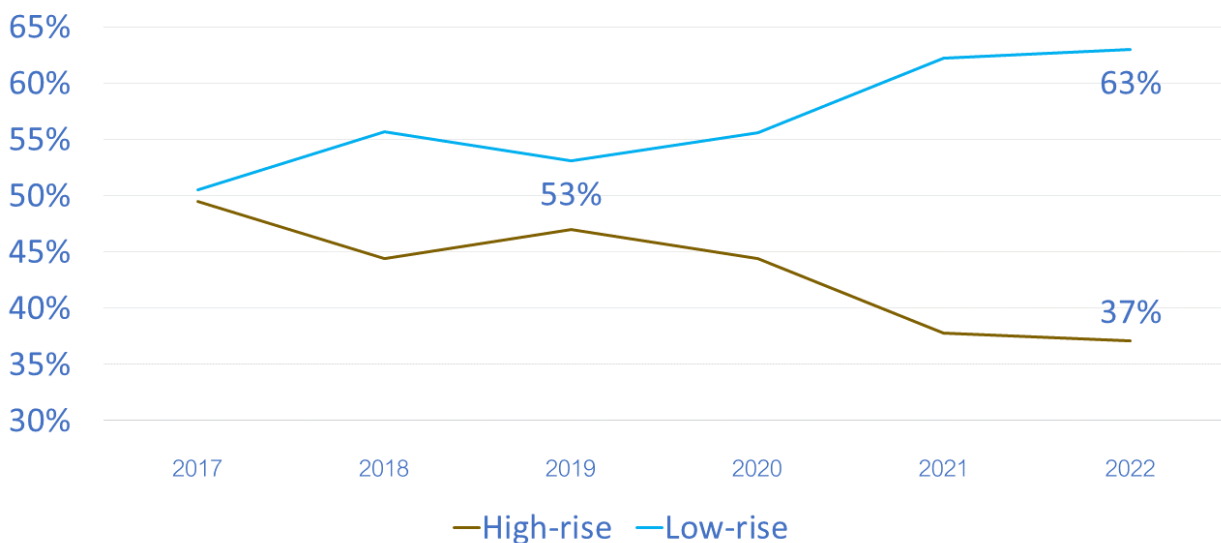
ธ.เกียรตินาคินภัทร มองอสังหาฯ ปี 66 สำหรับผู้ประกอบการ แรงฟื้นตัวชะลอจากดอกเบี้ย และมาตรการ LTV

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร โดยสายงานสินเชื่อธุรกิจ วิเคราะห์ตลาดอสังหาฯ กรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2566 ว่ามีโอกาสชะลอตัวจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและมาตรการ LTV ที่เข้มงวดขึ้น จุดยอดขายไม่ให้โตต่อเนื่องจากปี 2565 ที่เริ่มมีสัญญาณการฟื้นตัว คาดยอดขายชะลอตัวลดลง 3-4% สวนทางกับจำนวนยูนิตคงค้างอาจจะพุ่งสูงสุดในรอบ 5 ปี โดยกลุ่มแนวราบยังขยายตัวได้ดี แนะนำผู้ประกอบการเลือกกลุ่มลูกค้าและทำเลอย่างระมัดระวัง หลีกเลี่ยงพื้นที่ที่ยังมีสต็อกคงค้างสูง

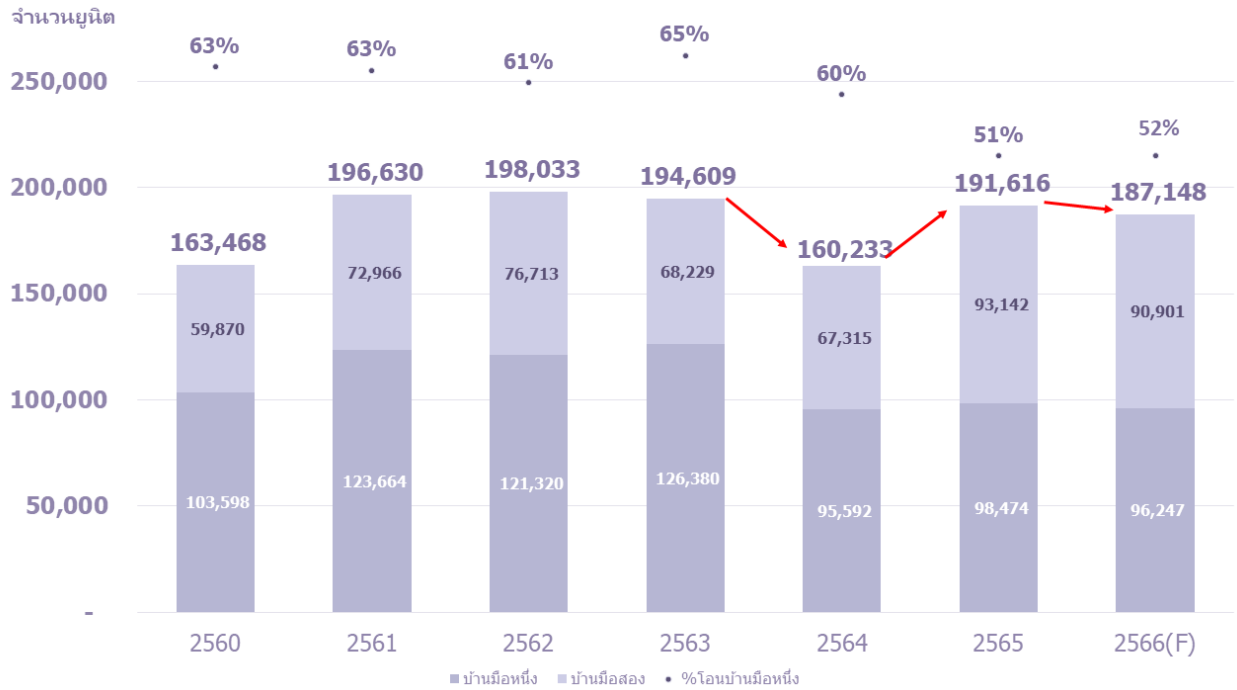
การฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า

ในปี 2565 กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีตัวเลขยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านมือหนึ่งและบ้านมือสองเพิ่มขึ้น จาก 160,233 ยูนิตในปี 2564 เป็น 191,616 ยูนิตในปี 2565 (เติบโต 19.5% จากปี 2564) จากภาวะเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้น การขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยที่ง่ายขึ้น และมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 โดยเมื่อพิจารณาตามประเภทของบ้านพบว่ากลุ่มบ้านมือสองมีอัตราการเติบโตมากขึ้นอย่างชัดเจนจากจำนวน 67,315 ยูนิตในปี 2564 เป็น 93,142 ยูนิตในปี 2565 (เพิ่มขึ้น 38%) ส่วนบ้านมือหนึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นจาก 95,952 ยูนิตในปี 2564 เป็น 98,474 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 2.6%) ยอดโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ที่ปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 นี้เป็นกลุ่มคอนโดมิเนียม โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมระดับราคา 1-2 ล้านบาท ซึ่งมาจากการเปิดโครงการเพิ่มขึ้นของกลุ่มลูกค้าใหม่ในระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา รวมถึงการระบายสต็อกคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จที่ยอดขายหยุดชะงักในช่วงสถานการณ์โควิด-19 ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยแนวราบจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและการผ่อนคลายมาตรการ LTV ทำให้ตลาดบ้านกลุ่มนี้เติบโตได้ดี โดยมีสัดส่วนมูลค่าแนวราบต่อแนวสูงเท่ากับ 63% ต่อ 37%

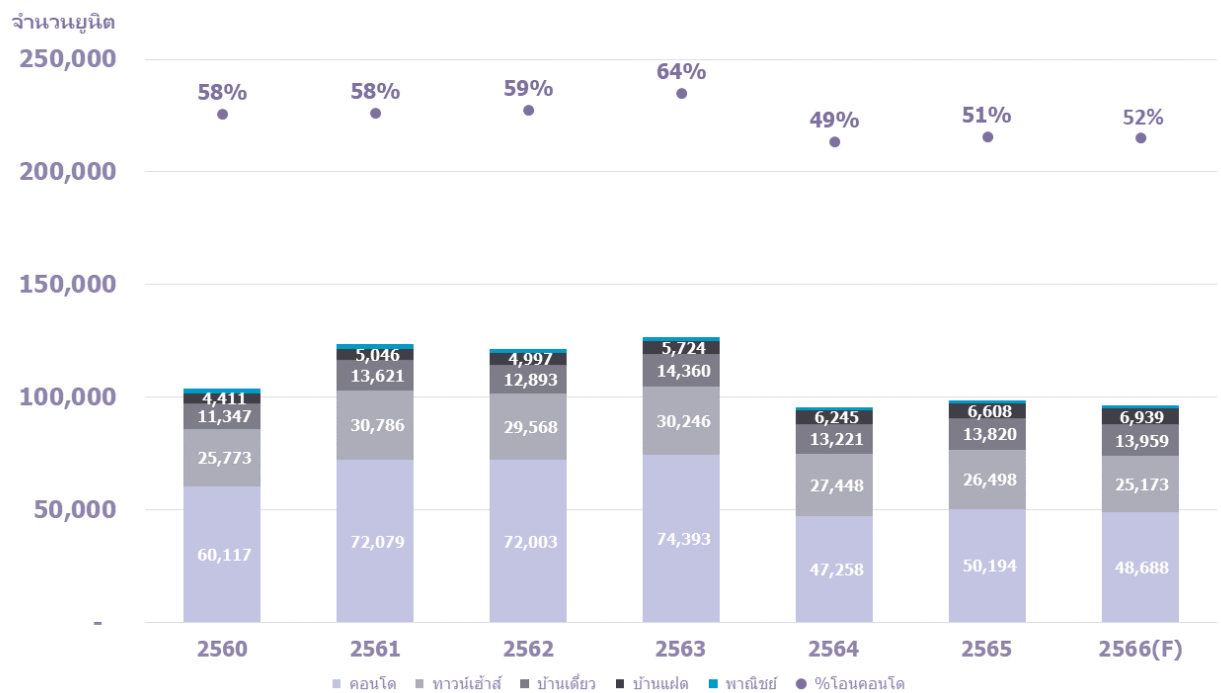
สัดส่วนอสังหาฯเปลี่ยนมาเป็นแนวราบมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง
(% ของมูลค่าการโอนทั้งหมด)***



***ข้อมูลจาก KKP RESEARCH



ตารางแสดงข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (แยกตามประเภทบ้านมือหนึ่งและมือสอง)



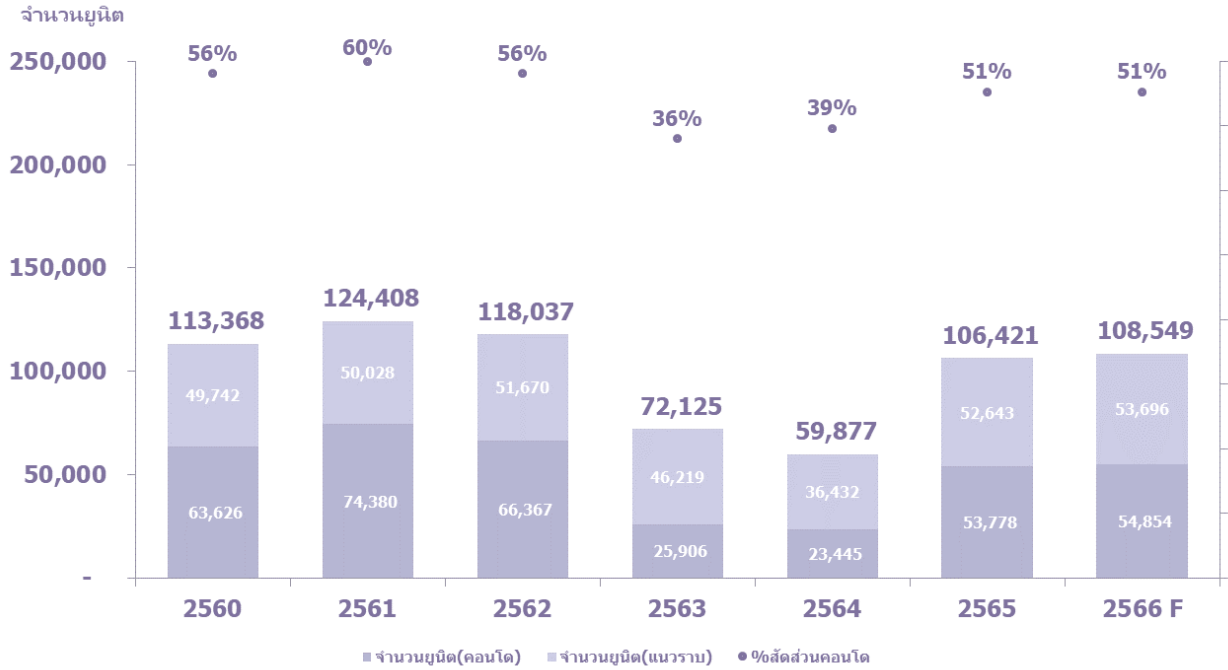
ตารางแสดงข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (แยกตามประเภทสินค้า)

การเปิดโครงการใหม่ปี 2566 ยังแรงต่อเนื่อง

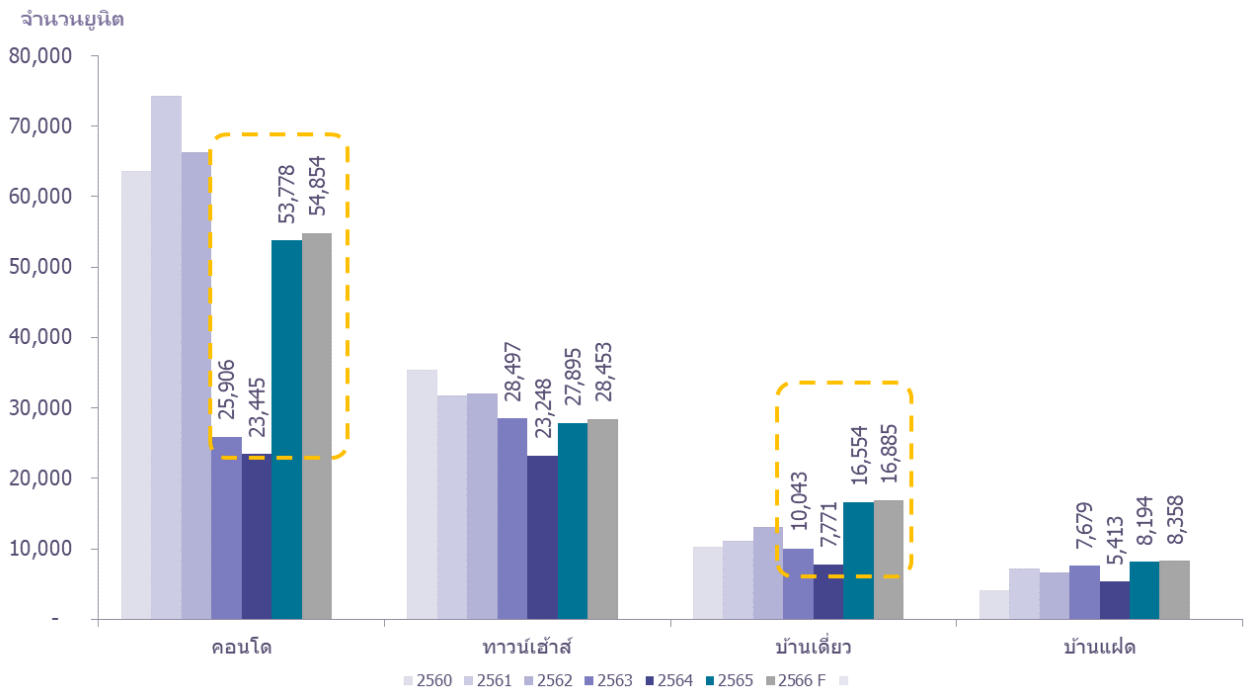
ปี 2565 มีโครงการเปิดใหม่รวม 395 โครงการมีจำนวนยูนิตขาย 106,421 ยูนิต เติบโตก้าวกระโดดอย่างชัดเจนจากปี 2564 ที่เพิ่มขึ้นมากคือกลุ่มคอนโดมิเนียมมียูนิตเปิดขายใหม่เข้ามาในตลาดมากถึง 53,778 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 129% จากปี 2564) ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการของผู้ประกอบการรายใหญ่ โดยระดับราคาของห้องชุดที่เปิดใหม่ในปี 2565 นี้ ส่วนใหญ่มีราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท มีสัดส่วนมากถึง 59% เนื่องจากเป็นราคาที่จับต้องง่ายสำหรับผู้ซื้อคนไทย ส่วนผู้ซื้อต่างชาติยังคงค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับปี 2561-2562 ในขณะที่จำนวนยูนิตเปิดขายใหม่ของแนวราบก็เพิ่มขึ้นเช่นกันจาก 36,432 ยูนิตในปี 2564 เป็น 52,643 ยูนิตในปี 2565 (เพิ่มขึ้น 44.5%) โดยกลุ่มสินค้าแนวราบที่มียูนิตเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นมาก คือกลุ่มบ้านเดี่ยว (เพิ่มขึ้น 113%) และทาวน์เฮ้าส์ (เพิ่มขึ้น 20%)

โครงการแนวราบที่มีการเปิดใหม่สูงสุดในปี 2565 เป็นกลุ่มระดับราคา 2-3 ล้านบาท (ทาวน์เฮ้าส์) มีจำนวนยูนิตเปิดใหม่ 15,708 ยูนิต รองลงมาคือกลุ่มระดับราคา 3-5 ล้านบาท (ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด) เปิดใหม่ 13,929 ยูนิตซึ่งในระดับราคานี้ เป็นสินค้าที่มียอดขายสูงสุด คือขายได้ 14,165 ยูนิต มียอดขายมากกว่าจำนวนยูนิตเปิดใหม่ กลุ่มนี้เป็นลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริงและเป็นกำลังซื้อหลักของตลาด กลุ่มบ้านเดี่ยวที่มีสัดส่วนการเปิดตัวสูงสุดเป็นระดับราคา 5-10 ล้านบาท มีสัดส่วน 56% ของจำนวนบ้านเดี่ยวที่เปิดใหม่ทั้งหมด ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมกลุ่มที่มีจำนวนยูนิตเปิดใหม่สูงสุดเป็นกลุ่มระดับราคาน้อยกว่า 2 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 59% ของจำนวนคอนโดมิเนียมที่เปิดใหม่ มีจำนวนยูนิตเปิดใหม่เท่ากับ 27,718 ยูนิต และขายได้ 21,634 ยูนิต (ขายได้ 78% ของยูนิตเปิดใหม่)

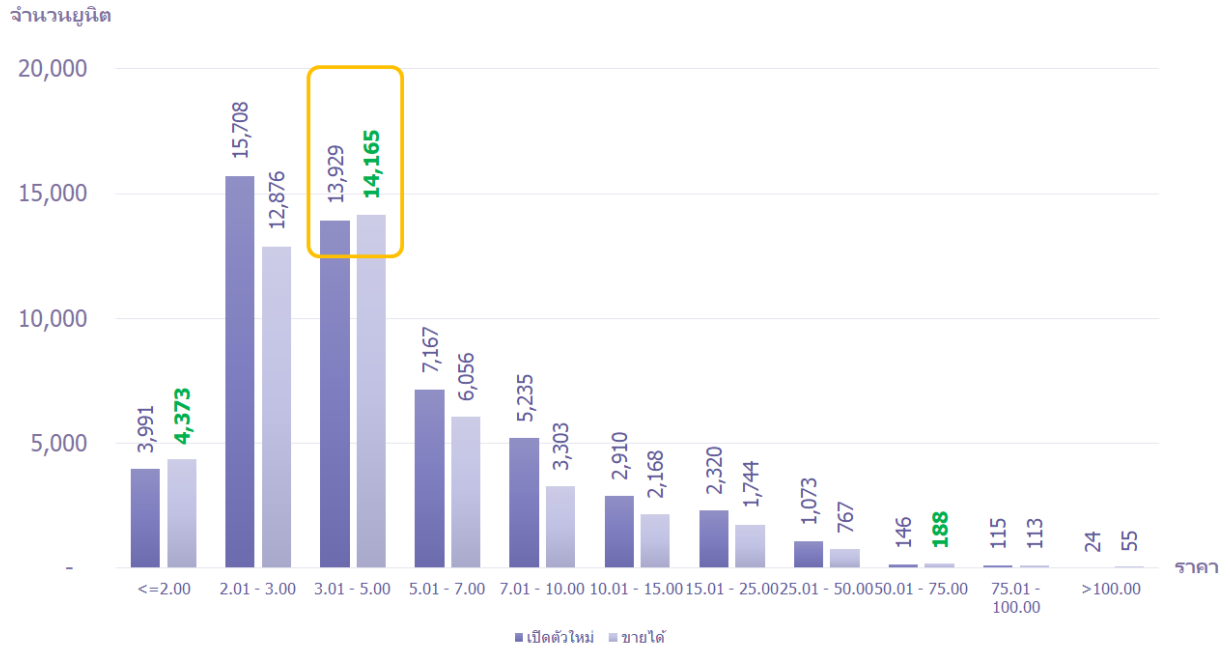
สายงานสินเชื่อธุรกิจ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร คาดการณ์ว่าจำนวนยูนิตเปิดใหม่ในปี 2566 จะยังคงแรงต่อเนื่อง อยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2565 ที่ประมาณ 108,600 หน่วย โดยเป็นสัดส่วนของคอนโดมิเนียมประมาณ 51% ซึ่งจะยังกระจุกตัวในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทและกลุ่ม 2-3 ล้านบาท ส่วนแนวราบคาดว่าจะมีทาวน์เฮ้าส์นำจะเป็นกลุ่มที่มีจำนวนยูนิตเปิดใหม่เข้ามาในตลาดมากที่สุดมากกว่า 28,000 ยูนิต โดยกลุ่มหลักจะเป็นกลุ่ม 2-3 ล้านบาท และกลุ่ม 3-4 ล้านบาท ส่วนบ้านเดี่ยวตลาดหลักยังเป็นกลุ่ม 5-7 ล้านบาท และ 7-10 ล้านบาท โดยกลุ่มระดับราคาที่จะมีการเปิดตัวเข้ามาในสัดส่วนที่เพิ่มมากขึ้นคือบ้านระดับราคา 15-25 ล้านบาทและระดับราคา 25-50 ล้านบาท เนื่องจากผลตอบแทนที่ดีจากยอดขายของบ้านในระดับราคานี้เมื่อปี 2565 แต่บ้านในระดับราคาดังกล่าวมีส่วนแบ่งทางการตลาดไม่เกิน 5% ของจำนวนยูนิตขายได้ทั้งหมด



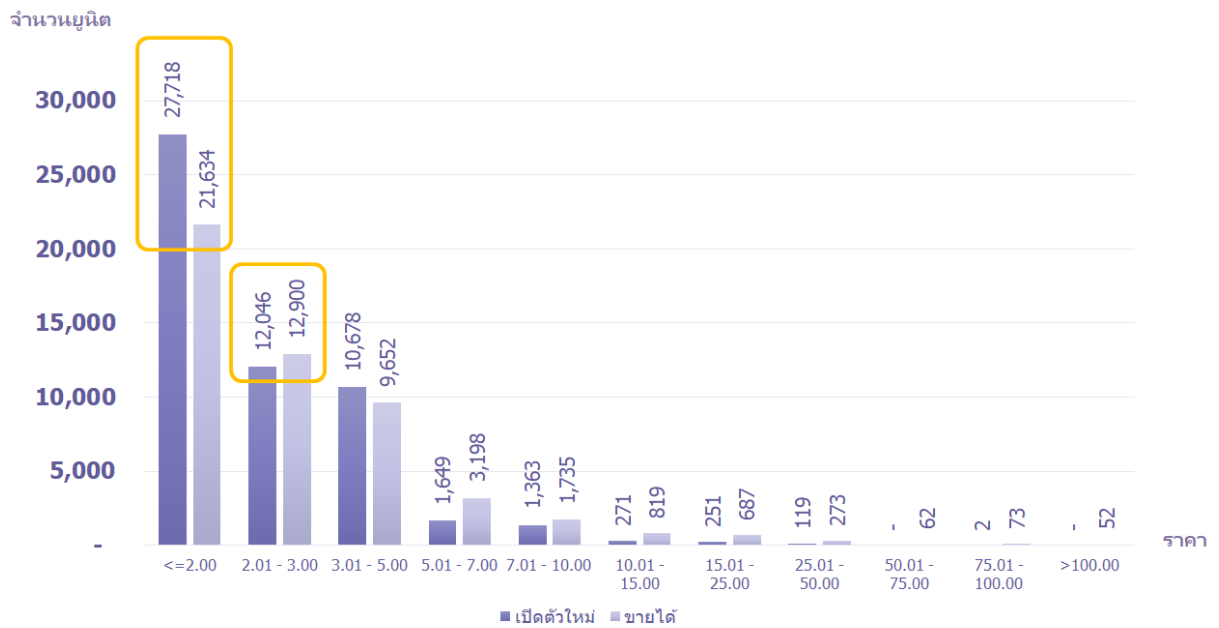
ตารางแสดงจำนวนยูนิตเปิดใหม่ของแนวราบและคอนโดมิเนียม ปี 2565 และคาดการณ์ปี 2566



ตารางเปรียบเทียบจำนวนยูนิตเปิดใหม่ตามประเภทสินค้า ปี 2560-2565 และคาดการณ์ปี 2566



ตารางแสดงจำนวนยูนิตเปิดตัวใหม่ & ยูนิตขายได้ ของแนวราบตามระดับราคา ปี 2565



ตารางแสดงจำนวนยูนิตเปิดตัวใหม่ & ยูนิตขายได้ ของคอนโดมิเนียมตามระดับราคา ปี 2565

ปัจจัยลบจุดกำลังซื้อสัปดาห์ไม่โตต่อเนื่อง

ปี 2565 ต่อเนื่องปี 2566 ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีสัญญาณบวกที่จะกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19 จากการฟื้นตัวของธุรกิจท่องเที่ยวที่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นชัดเจน แต่ก็ยังมีปัจจัยลบในด้านต่างๆที่ทำให้การขยายตัวยังมีจำกัดจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง การปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและ มาตรการ LTV ที่เข้มงวดขึ้น สายงานสินเชื่อธุรกิจ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร วิเคราะห์ว่าตลาดอสังหาฯ กรุงเทพฯและปริมณฑลปี 2566 มีโอกาสที่จะชะลอตัวจากปัจจัยลบที่ยังมีมากกว่าปัจจัยบวกซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้ออย่างมีนัยยะสำคัญ

ปัจจัยบวก	ปัจจัยลบ
แนวโน้มการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2566 คาดว่า จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 – 3.7 (คาดการณ์ 3.6 %)	การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยอาจช้าลงแม้ว่าภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวดีขึ้น จากผลกระทบของภาวะเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว
ภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัวในปี 2566 ประมาณการณั้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ อยู่ที่ 25 ล้านคน มูลค่ารายได้จากการท่องเที่ยว 1.2 ล้านล้านบาท	การส่งออกมีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง และอาจติดลบมากกว่า 10% ในไตรมาส 1 ปี 2566
มาตรการลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่อยู่อาศัย ปี 2566	เงินเพื่อไทยปรับตัวสูงขึ้นตามเงินเฟ้อโลกถึงแม้จะเริ่มเห็นสัญญาณชะลอตัวลง ในขณะที่เงินเฟ้อภาคบริการอาจปรับตัวสูงขึ้น
การเปิดให้บริการของรถไฟฟ้า สายสีเหลือง และสีชมพูในปี 2566-2567	ดอกเบี้ยของ ธปท. จะยังอยู่ในทิศทางขาขึ้น แต่อาจหยุดการขึ้นดอกเบี้ยเร็วกว่าที่ประเมินไว้ ซึ่งอัตราดอกเบี้ยขาขึ้นมีความเสี่ยง คือ วิกฤติในภาคการเงิน
แนวโน้มผังเมือง กรุงเทพมหานคร ที่จะนำมาใช้ในปี 2567 ส่งผลให้บางพื้นที่จะสามารถพัฒนาบ้านในราคาต่ำลงได้	หนี้ครัวเรือนในระดับสูงยังมีแนวโน้มกดดันการบริโภคและการเพิ่มขึ้นของหนี้เสีย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกลุ่มคนรายได้น้อย
	การบริโภคในประเทศฟื้นตัวขึ้นในปี 2565 ตามการเปิดเมือง แต่คาดว่าจะเริ่มชะลอลงหลังเงินเฟ้อปรับตัวสูงขึ้นมากกว่าค่าจ้าง
	การปลดล็อกมาตรการ LTV ได้สิ้นสุดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ผ่านมา ทำให้ผู้ที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่ 2 ขึ้นไป และบ้านที่มีราคามากกว่า 10 ล้านบาทในปี 2566
	ต้นทุนการพัฒนาเพิ่มขึ้น (ราคาที่ดิน, ค่าขนส่ง, ค่าแรง)

ยอดขายปี 2566 ชะลอตัว สดีอกบ้านพุ่งสูง

สายงานสินเชื่อบริการ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร ประเมินว่าจากปัจจัยลบที่กดดันกำลังซื้อในบางกลุ่มมีผลให้ภาพรวมอุปสงค์ของปี 2566 น่าจะชะลอตัวเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 โดยในปี 2566 คาดการณ์ว่ายอดขายจะปรับลดลงประมาณ 3-4% โดยยูนิตเหลือขายสะสมมีโอกาสอิมตัวในบางพื้นที่ มีโอกาสที่จำนวนหน่วยขายสะสมจะอยู่ในระดับสูงสุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา (มากกว่า 230,000 ยูนิต) ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมยังเป็นกลุ่มที่ต้องเฝ้าระวังมีแนวโน้มที่อาจเกิดภาวะโอเวอร์ซัพพลายในบางทำเล เนื่องจากหลายโครงการจะมุ่งเน้นพัฒนาคอนโดมิเนียมในราคาถูกจำนวนมากเข้ามาแข่งขันในตลาด ส่วนตลาดคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุนในพื้นที่กรุงเทพฯ ชั้นในสำหรับกลุ่มลูกค้าต่างชาติ (กลุ่ม 5-10 ล้านบาท) และคอนโดมิเนียมตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ยังคงเน้นการระบายสินค้าคงเหลือเดิม

ทั้งนี้ ในปี 2566 ยังเห็นโอกาสการขยายตัวในบางกลุ่มสินค้าในบางทำเล ได้แก่

แนวราบ

- บางนา: ยังขยายตัวได้ดีในกลุ่ม 2-3 ล้านบาท แต่สินค้าเริ่มมีน้อย ถูกทดแทนด้วยระดับราคา 3-5 ล้านบาท (ทาวน์เฮ้าส์และบ้านแฝด)
- พระราม 2 บางแค: เติบโตขึ้นในกลุ่มราคา 5 ล้านบาท ขึ้นไป
- บางบัวทอง: บ้านระดับราคา 3-5 ล้านบาท เริ่มไม่มีในตลาด ถูกทดแทนด้วยบ้านแฝดในระดับราคาเดียวกัน
- รังสิต: ขยายตัวได้ดีจากทาวน์เฮ้าส์ 2-3 ล้านบาท แต่การแข่งขันสูง สินค้าในตลาดยังมีเหลือมาก
- อ่อนนุช ศรีนครินทร์ บางนา และราชพฤกษ์: บ้านระดับราคา 10-15 ล้านบาท มียอดขายเติบโตเพิ่มขึ้นในพื้นที่
- บางนา กรุงเทพมหานคร ใหม่: บ้านเดี่ยวระดับราคา 10-20 ล้านบาท และมากกว่า 20 ล้านบาท ยังน่าสนใจสำหรับตลาด แต่อาจจะไม่ดีเท่าปี 2565 จากปัญหาการส่งออกและมาตรการ LTV

แนวสูง

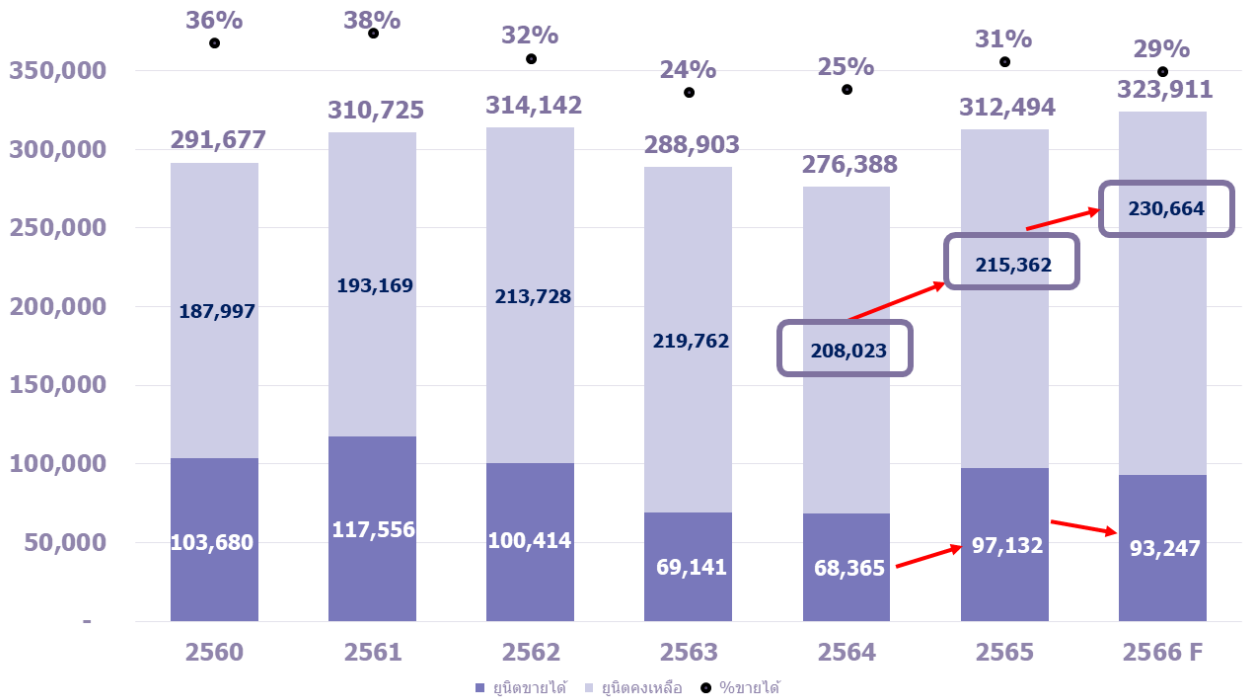
- บางนา ศรีนครินทร์ และ พื้นที่สถาบันการศึกษา: คอนโดมิเนียม 1-2 ล้านบาท ยังเติบโตได้
- ลาดพร้าว บางกะปิ ศรีนครินทร์: คอนโดมิเนียม ราคา 2-3 ล้านบาท ตลาดเริ่มดีขึ้นจากการเปิดใช้รถไฟฟ้าสายสีเหลือง

แนะผู้ประกอบการเลี้ยงพื้นที่ที่มีสต็อกคงค้างสูง

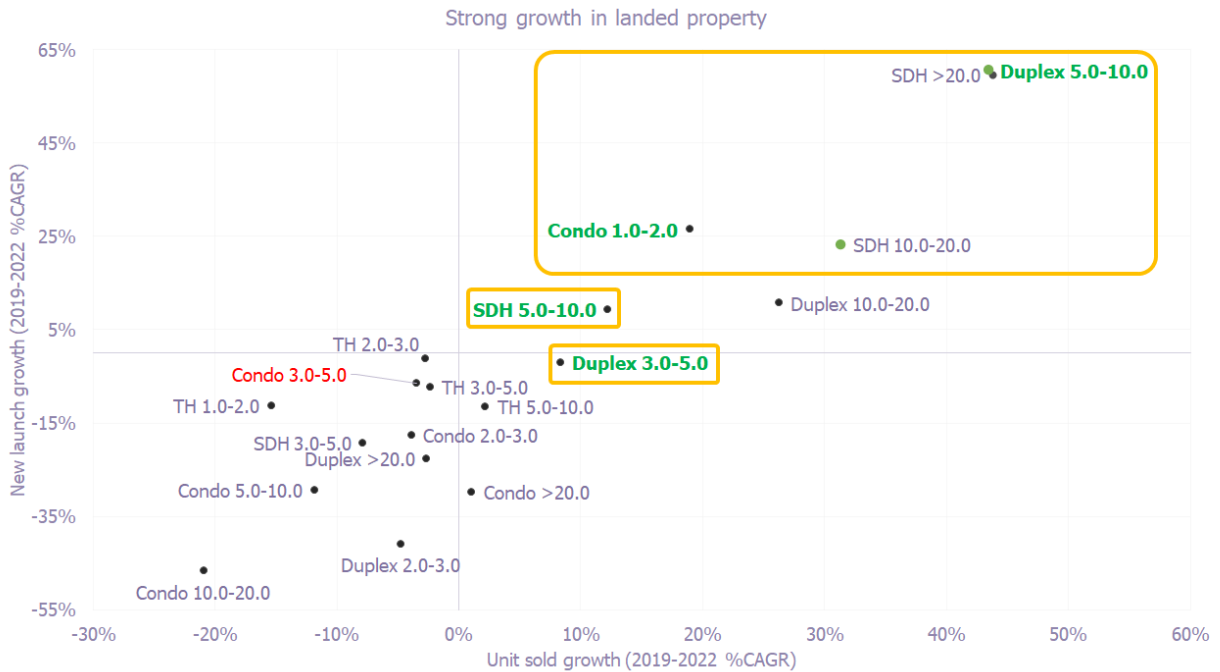
จากตลาดที่ยังคงชะลอตัวและโอกาสเกิดภาวะ Over-Supply ในบางพื้นที่ สายงานสินเชื่อบริการ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร ประเมินว่า ในปี 2566 ผู้ประกอบการควรพัฒนาโครงการโดยเลือกกลุ่มลูกค้าและทำเลอย่างระมัดระวัง โดยเฉพาะกลุ่มคอนโดมิเนียมในพื้นที่ที่มีการเปิดใหม่ระดับราคา 1-2 ล้านบาทค่อนข้างมาก ได้แก่ ไชนบางนา รังสิต เพชรเกษม และรวมอินทรา อาจส่งผลให้พื้นที่เหล่านี้มีปริมาณห้องชุดที่มากเกินไป นอกจากนี้ยังมีโซนสุขุมวิทชั้นในที่สถานการณ์การซื้อ-ขายคอนโดยังไม่ฟื้นตัว รวมไปถึง บางซื่อ เตาปูน และรัตนวิเศษ ที่เน้นระบายสินค้าคงค้างเดิม และโครงการเปิดใหม่มีน้อย

ส่วนทำเลและกลุ่มลูกค้าที่ยังสามารถขยายตัวได้ดีต่อเนื่อง คือกลุ่มกำลังซื้อระดับราคา 3-5 ล้านบาท 5-7 ล้านบาท และ 10-15 ล้านบาท โดยเฉพาะตลาดแนวราบในพื้นที่ บางนา พระราม 2-บางแค บางบัวทอง และ ราชพฤกษ์ โดยกลุ่มสินค้าที่จะเริ่มเข้ามาในตลาดมากขึ้นจะเป็นกลุ่มบ้านแฝดระดับราคา 5-10 ล้านบาทและบ้านเดี่ยว 10-15 ล้านบาท ซึ่งขยายตัวได้ดี

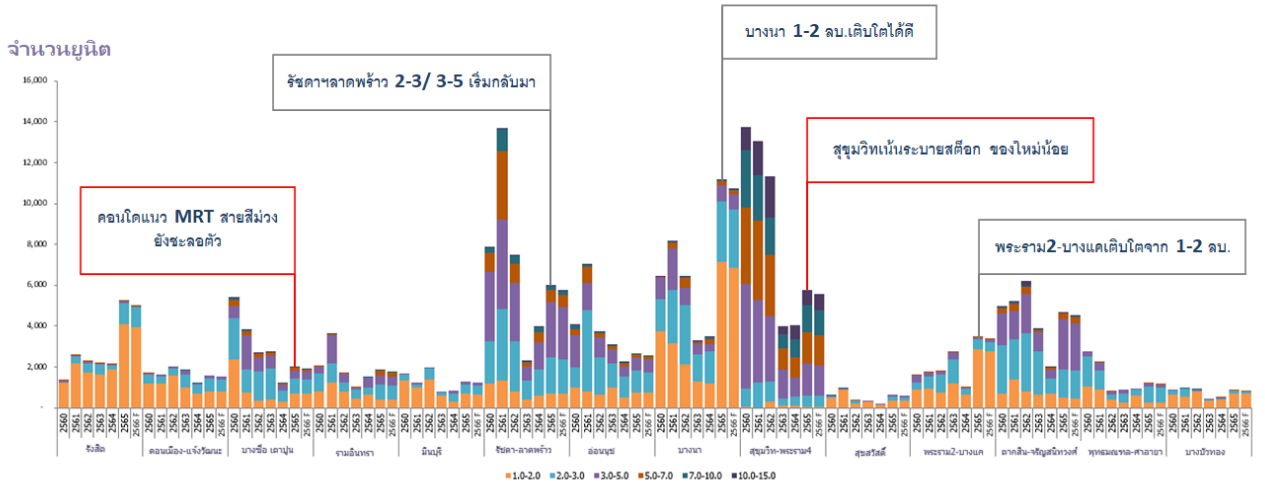
ในช่วงที่ผ่านมา สำหรับกลุ่มบ้านระดับราคาสูง 20-50 ล้านบาท ในทำเลบางนา และกรุงเทพฯ ีราคาดีใหม่ยังเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจแต่ต้องควบคุมปริมาณสต็อกบ้านและขนาดของโครงการให้เหมาะสมกับขนาดของตลาดเป้าหมาย



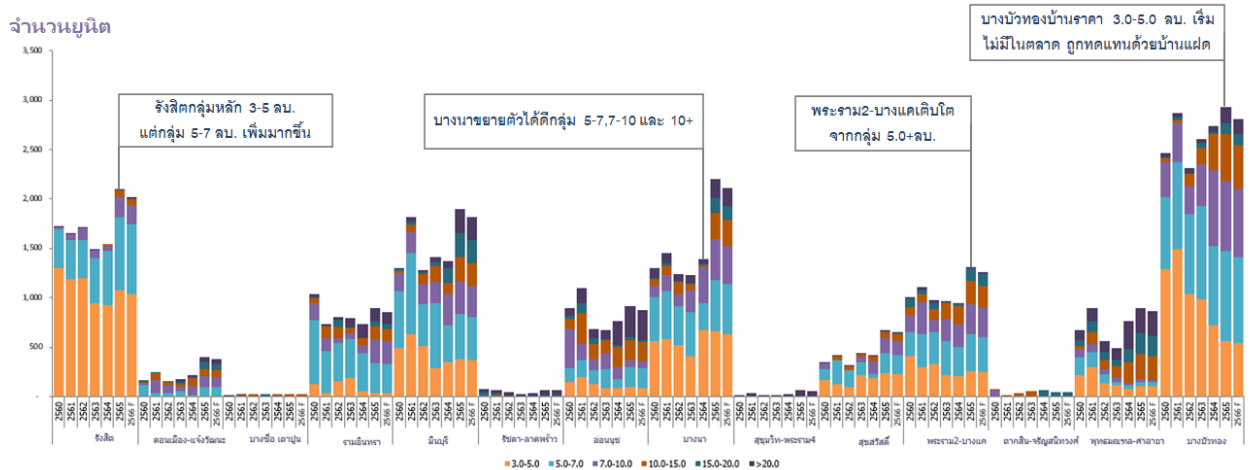
ตารางแสดงจำนวนยูนิตขายได้ ปี 2560-2565 และคาดการณ์ปี 2566



***ข้อมูลจาก KKP RESEARCH



ตารางแสดงยอดขายคอนโดมิเนียมตามระดับราคา



ตารางแสดงยอดขายบ้านเดี่ยวตามระดับราคา