

ข่าวอสังหาริมทรัพย์

ข่าวโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน

รายงานพิเศษ: ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 หดตัว ประเมินยอดโอนบ้านทั่วประเทศลดลง 10.90% (02 January 2019)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ “ธอส.” ประเมินตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2562 หดตัว รับแรงกดดันมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของรพท. และการชะลอตัวของเศรษฐกิจ คาดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอยู่ที่ 306,911 ยูนิต ลดลง 10.90% จากปี 2561

* ปี 62 ตลาดอสังหาริมทรัพย์หดตัว

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานกลยุทธ์ 2 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยข้อมูลการคาดการณ์ว่า ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2562 น่าจะหดตัวลงมาก เมื่อเทียบกับปี 2561 ในแง่ของการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเป็นผลมาจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารแห่งประเทศไทย (รพท.) และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ซึ่งกระทบต่อตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล และในพื้นที่ภูมิภาค

เนื่องจากประเมินอัตราดอกเบี้ยในปี 2562 ยังอยู่ในช่วงขาขึ้น คาดว่าจะมีการปรับฐานอย่างน้อย 2 ครั้ง แม้ก่อนหน้านี้อคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีนโยบายคงอัตราดอกเบี้ยไว้ที่ 1.50% ด้วยมติ 5 ต่อ 2 ซึ่งเห็นควรขึ้นอัตราดอกเบี้ย 0.25% จาก 1.50% เป็น 1.75% ต่อปี ถึงจะไม่เพิ่มทันทีตอนนี้ก็ตาม อีกทั้งมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของรพท. มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เม.ย. 2562 จะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้ในช่วงปลายปี 2561 และต้นปี 2562

ประกอบกับประเมินว่าเงินเฟ้อจะขยายตัว และตลาดโลกมีความเสี่ยงมากขึ้น จากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ-จีน ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจจีนแย่งลงกว่าเดิม และกระทบไปยังประเทศไทย ส่วนสหรัฐฯ จะขยายตัวดีบนความผันผวนของเศรษฐกิจ โดยจะกระทบต่อทุกอุตสาหกรรมให้ชะลอตัวลง ดังนั้นปัจจัยลบตามที่กล่าวมาจะกระทบต่อความต้องการของผู้บริโภคของตลาดที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะยูนิตระดับกลางราคา 2-5 ล้านบาทที่ยังเหลือค้างในตลาดมากที่สุดจะได้รับผลกระทบ และยูนิตระดับล่างราคา 1-2 ล้านบาทก็ได้รับผลกระทบจากการปล่อยสินเชื่อยากขึ้น ส่วนตลาดระดับบนยังไม่ได้รับผลกระทบ

อย่างไรก็ตามเชื่อว่าผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ทุกรายจะมีการปรับตัว และผู้บริโภคเองก็ต้องปรับตัวตามด้วย ซึ่งปัจจุบันหลายบริษัทได้ออกมาประกาศถึงแผนการดำเนินงานในปี 2562 แล้ว เห็นได้ชัดว่ามีการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงมาก ทั้งนี้ต้องรอดูการเปลี่ยนแปลงของความต้องการของตลาดและผู้บริโภคเป็นหลัก

*ยอดโอนบ้านทั่วไทยลด 10.90%

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธอส. ประเมินว่า ภาพรวมปี 2562 จะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอยู่ที่ 306,911 ยูนิต ลดลง 10.90% จากปี 2561 แบ่งเป็น โครงการแนวราบ 206,152 ยูนิต และโครงการคอนโดมิเนียม 100,758 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2561 และในปี 2562 คาดว่ามูลค่ายอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศรวมจะอยู่ที่ 746,924 ล้านบาท ลดลง 0.70% จากปี 2561

ขณะที่ภาพรวมปี 2561 คาดว่าจะมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศอยู่ที่ 344,613 ยูนิต (เพิ่มขึ้น 9.40% จากปี 2560) มูลค่ารวม 751,960 ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 11.50% จากปี 2560) แบ่งเป็น แนวราบ 467,420 ยูนิต และคอนโดมิเนียม 284,539 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่ 315,102 ยูนิต มูลค่ารวม 674,116 ล้านบาท แบ่งเป็น โครงการแนวราบ 206,984 ยูนิต และโครงการคอนโดมิเนียม 106,116 ยูนิต

ส่วนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในปี 2562 จะอยู่ที่ 161,457 ยูนิต (ลดลง 11.60%) มูลค่ารวม 479,904 ล้านบาท (ลดลง 2.50%) แบ่งเป็น โครงการแนวราบ 87,624 ยูนิต และโครงการคอนโดมิเนียม 73,833 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2561 ตามคาดการณ์ยอดโอนในภูมิภาคจะชะลอตัว และยอดโอนคอนโดมิเนียมหดตัวอย่างชัดเจน ส่วนมูลค่านั้นลดลงเล็กน้อยจากการเติบโตของตลาดบน

ขณะที่สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2562 จะอยู่ที่ 697,614 ล้านบาท (ลดลง 2.10%) จากปี 2561 คาดว่าจะอยู่ที่ 712,505 ล้านบาท ส่วนสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้างจะอยู่ที่ 4,213,855 ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 10.50%) จากปี 2561 คาดว่าจะอยู่ที่ 3,813,200 ล้านบาท และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล จะออกมาประมาณ 112,044 ยูนิต (ลดลง 4.30%) แบ่งเป็น แนวราบ 46,010 ยูนิต คอนโดมิเนียม 66,034 ยูนิต เมื่อเทียบกับปี 2561 คาดว่าจะอยู่ที่ 117,100 ยูนิต

อย่างไรก็ตามในปี 2562 ตลาดที่อยู่อาศัยยังมีปัจจัยบวกเข้ามาสนับสนุนทางเศรษฐกิจที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง, เมกะโปรเจกต์ของภาครัฐทำให้เกิดการจ้างงาน, ถ้าการส่งออกมีการขยายตัวดีตามเศรษฐกิจโลก, GDP ยังขยายตัวได้อีก และคาดว่าประชาชนจะมีกำลังซื้อสูงจากรายได้ต่อหัวที่เพิ่มขึ้น

"ในปี 2562 ทางศูนย์ข้อมูลฯ จะมีการเพิ่มพื้นที่พิเศษระเบียงเขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ในการหาข้อมูล วิจัย สืบค้น และทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยในอนาคต ตามโครงการของภาครัฐที่เกิดขึ้นอีกด้วย" นายวิชัย กล่าว

*ศูนย์บ้านมือสองเปิดใช้ปลายปี 62

ส่วนความคืบหน้าโครงการพัฒนาระบบฐานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มือสองนั้น ทางกองทุนพัฒนาระบบสถาบันการเงินเฉพาะกิจ (กองทุน SFIs) อนุมัติเงินให้รอส. จำนวน 31 ล้านบาท เพื่อพัฒนาระบบฐานข้อมูลของธนาคารให้มีความทันสมัยรองรับการบริการให้กับผู้ขอสินเชื่อ เพื่อยกระดับให้เป็นตลาดกลางดิจิทัลนำทรัพย์สินรายการขยายของกรมบังคับคดี รับซื้อหนี้เสียของธนาคารเข้ามาเปิดจำหน่ายเป็นฐานข้อมูลขนาดใหญ่ (Big Data) ของอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้บริโภคที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

โดยปัจจุบันได้อยู่ในกระบวนการในการจัดจ้างทำระบบแล้ว ซึ่งจะเริ่มพัฒนาได้ในเดือน ม.ค. 2562 คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือน ก.ย. 2562 และเริ่มใช้งานในเดือน ต.ค.-ธ.ค. 2562 จะมีการนำข้อมูลมาประเมินผลอีกครั้ง

ที่มา : หนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น

ส่งพิมพ์  |  ปิด

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์:0 2202 1768 โทรสาร:0 2643 1252

แนะนำหรือพบปัญหาทางเทคนิคในเว็บ ไซต์กรุณาติดต่อ webmaster@reic.or.th 

สอบถามปัญหาด้านข้อมูลกรุณาติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล (คุณเวทินี ชุณหโสภาค โทร 02-202-1768)