



DDproperty

Thailand Property

Market Outlook 2564





Introduction

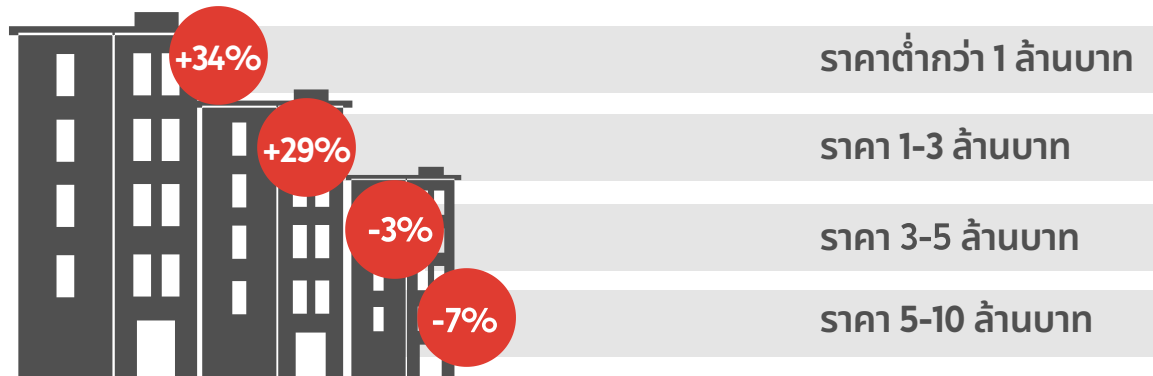
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ถือเป็นปีที่ท้าทายจากหลาย ๆ ปัจจัย ทำให้ตลาดไม่เติบโตเท่าที่ควร โดยปัจจัยสำคัญคือการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ส่งผลให้สภาพเศรษฐกิจชะลอตัว และหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจซื้อบ้านนานขึ้น

จากการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการต้องใช้แคมเปญการตลาด แลก แจก แถม และโปรโมชั่นต่าง ๆ เพื่อดึงดูดใจผู้ซื้อ ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวมลดต่ำลง แต่เป็นการเร่งการตัดสินใจจากผู้ซื้อที่เป็นกลุ่มเรียลติมานด์หรือผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีความต้องการซื้อมาตั้งแต่ช่วงล็อกดาวน์ ส่วนกลุ่มติมานด์ใหม่ยังคงชะลอตัว

ปี 2564 จะเป็นปีปรับสมดุลของตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในแง่ของราคาและอุปทาน (จำนวนที่อยู่อาศัย) และมีแนวโน้มจะฟื้นตัวขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 หากปัจจัยสำคัญอย่างการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและการเมืองมีแนวโน้มดีขึ้น ไม่มีการระบาดรอบใหม่ รวมถึงมีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ

Overview

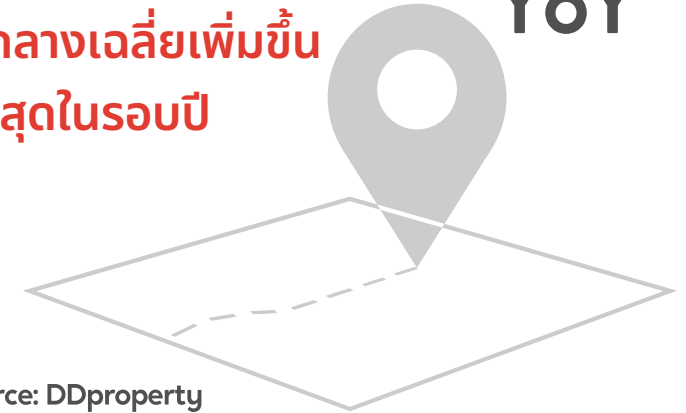
จำนวนอุปทานแบ่งตามระดับราคา (YoY)



Source: DDproperty

แขวงคลองมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย
ราคากลางเฉลี่ยเพิ่มขึ้น
มากที่สุดในรอบปี

+63%
YoY

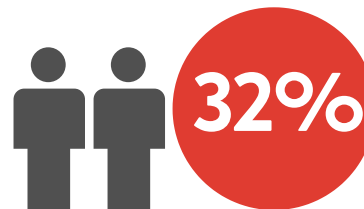


Source: DDproperty

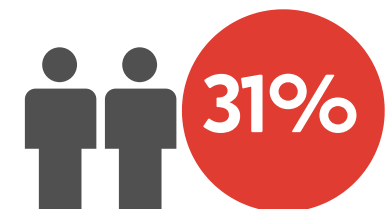
ผลกระทบของโควิด-19 ต่อความรู้สึกของผู้บริโภค



ชะลอการซื้อ-ขาย



ราคาที่อยู่อาศัยไม่แน่นอน



ขอสินเชื่อยากขึ้น

Source: DDproperty's Thailand Consumer Sentiment Study

Contents

- 1 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในรอบปี 2563
- 2 ปัจจัยที่มีผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564
 - แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย (Price Trends)
 - แนวโน้มด้านอุปทาน (Supply Trends)
 - พฤติกรรมผู้บริโภค
 - ภาพรวมเศรษฐกิจ
- 3 ทำเลน่าจับตา ปี 2564
- 4 ควรรู้ก่อนซื้อ-ขายในปี 2564
- 5 บทสรุป
- 6 รู้จักกับ DDproperty

**ตลาดอสังหาริมทรัพย์
ในรอบปี 2563**



ปีแห่งการเปลี่ยนแปลงท่ามกลาง ความท้าทายของตลาดอสังหาฯ ไทย

มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยใหม่ (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ทำให้ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยพร้อมกันหลายหลัง หรือผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยราคามากกว่า 10 ล้านบาท ต้องวางเงินดาวน์สูงขึ้น ส่งผลให้กลุ่มนักลงทุนหายไปจากตลาด และทำให้เกิดการชะลอตัวในภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องมาตั้งแต่กลางปี 2562 จนถึงต้นปี 2563

ผลพวงของการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อหลายภาคธุรกิจหลักของประเทศ หลายบริษัทต้องประกาศลดจำนวนพนักงาน ลดเงินเดือน ปรับขนาดองค์กร เพื่อบริหารจัดการต้นทุนกำไร หรือรุนแรงถึงขั้นต้องปิดกิจการ ถือเป็นวิกฤติครั้งใหญ่ที่ทำให้ผู้บริโภคจำนวนมากระมัดระวังในการใช้เงิน และลดการใช้จ่ายสินค้าฟุ่มเฟือยต่าง ๆ รวมถึงที่อยู่อาศัย



จากการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม แต่เน้นระบายสต็อกคงค้าง โดยใช้การลดราคาสูงกว่า 40% รวมถึงโปรโมชั่นอื่น ๆ เพื่อกระตุ้นการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ ทำให้ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ในภาพรวมปรับตัวลดลงอย่างมากจากรอบปีก่อน

ทำเลที่ผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการ ไม่ได้กระจุกตัวอยู่เฉพาะในตัวเมืองเท่านั้น แต่กระจายสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ มากขึ้น เนื่องจากโครงการแนวราบในราคาที่คนส่วนใหญ่เอื้อมถึงได้จะอยู่ในทำเลดังกล่าว ประกอบกับผลจากการขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าที่เปิดให้บริการแล้ว และส่วนต่อขยายสายต่าง ๆ ทำให้การเดินทางเข้า-ออกเมือง หรือเชื่อมต่อใจกลางเมืองสะดวกและรวดเร็วมากขึ้น

“

เศรษฐกิจไทยที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ติดลบต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ และสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ยังต้องเฝ้าระวัง แม้จะส่งผลต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อ แต่ด้วยปัจจัยด้านราคาที่ไม่สูงมากนัก และอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์ ส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยบ้านลดลง ทำให้ปีนี้เป็นโอกาสทองของผู้ซื้อที่มีความพร้อม

”

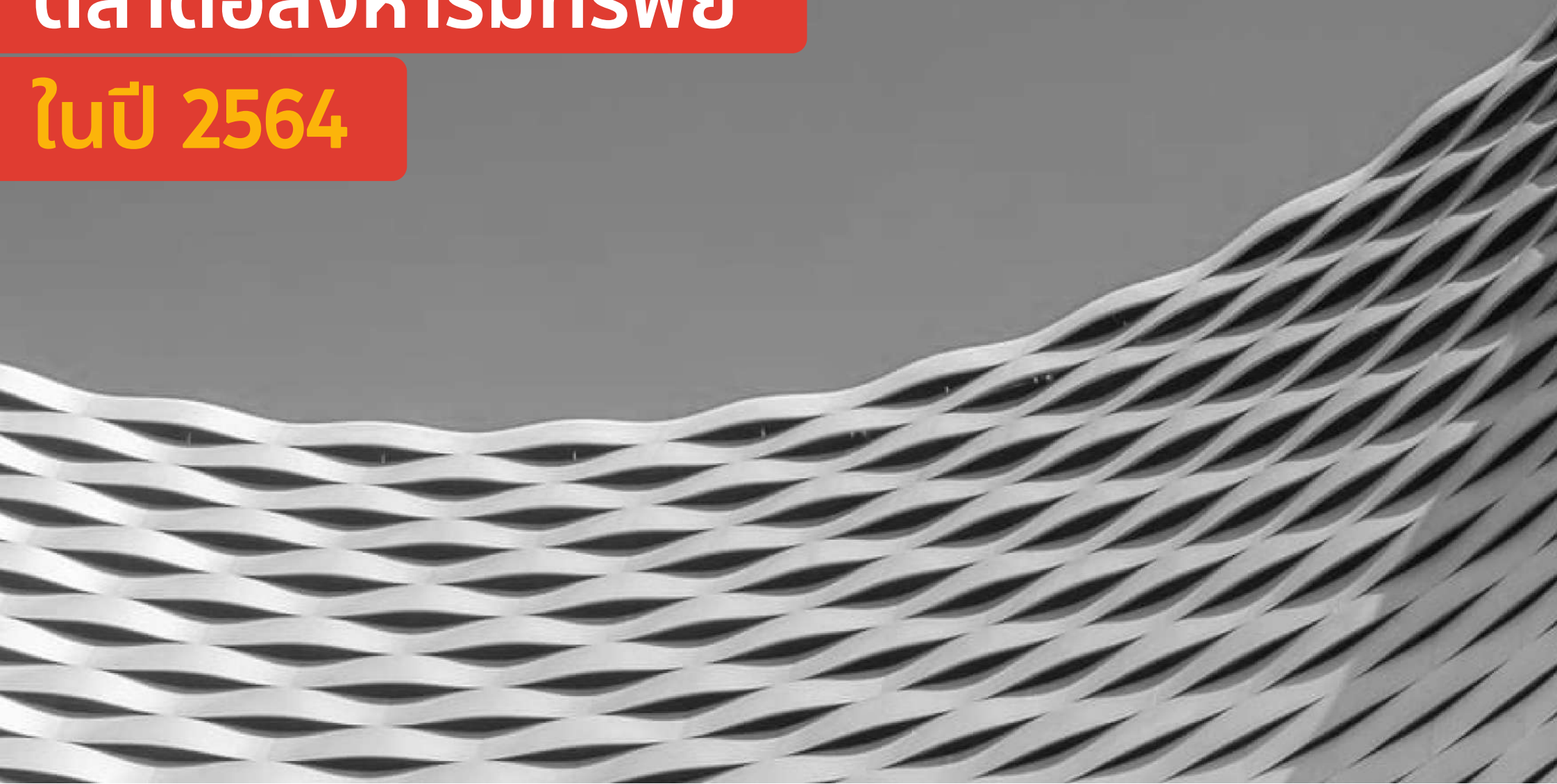
นางกมลภัทร แสงกิจ

ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย
DDproperty

ปัจจัยที่มีผลต่อ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564



แนวโน้มราคาที่อยู่อาศัย (Price Trends)



Base index: 100.0 | Source: DDproperty

ราคาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่วนหนึ่งมาจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และผลจากมาตรการ LTV ส่งผลให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้มากนัก ก่อนจะได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องหันมาปรับลดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจูงใจผู้ซื้อ

จากรายงาน DDproperty Thailand Property Market Index ไตรมาส 3 ปี 2563 (Q3 2563) พบว่า ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ Q4 2562 ซึ่งอยู่ที่ 207 จุด

จากนั้นลดมาอยู่ที่ 204 จุด ใน Q1 2563 และ 198 จุด ใน Q2 2563 ก่อนจะปรับตัวขึ้นเล็กน้อยหลังจากประกาศคลายล็อกดาวน์ โดยอยู่ที่ 201 จุด หรือเพิ่มขึ้น 2% ถือเป็นการเพิ่มขึ้นครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส (นับจากช่วง Q1 2562) แต่ยังคงถือว่าดัชนีราคาลดลงถึง 9% จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

ดัชนีราคาที่สูงขึ้นมาจากดัชนีราคาบ้านเดี่ยวที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นถึง 7% จากรอบปีก่อนหน้า ส่วนดัชนีราคาคอนโดมิเนียมจะเพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสก่อน แต่ถือว่าลดลง 6% จากรอบปีก่อนหน้า สำหรับทาวน์เฮ้าส์ ดัชนีราคาลดลง 1% จากไตรมาสก่อน แต่ราคายังคงทรงตัวจากปีก่อนหน้า

ทำเลที่ราคาบ้าน-คอนโดเพิ่มขึ้นสูงสุด

ทำเลในกรุงเทพฯ ที่ราคาเฉลี่ย (Median Asking Price) เติบโตเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี 5 อันดับแรก ได้แก่ แขวง คลองมหานาค เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย ราคาเพิ่มขึ้นถึง 63% จากรอบปีก่อนหน้า, แขวงคลองตันไทร เขตคลองสาน (บริเวณศูนย์การค้าไอคอนสยาม) เพิ่มขึ้น 14%, แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้น 10%, แขวงสี่พระยา เขตบางรัก เพิ่มขึ้น 9% และแขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน เพิ่มขึ้น 9%

5 ทำเลที่ราคาเฉลี่ยของคอนโดเติบโตสูงสุดในรอบปี

	เขต	แขวง	ราคาเติบโตสูงสุด YoY
1	บางแค	คลองบางไผ่	42%
2	ปทุมวัน	ปทุมวัน	15%
3	คลองสาน	คลองตันไทร	14%
4	บางรัก	สี่พระยา	10%
5	ปทุมวัน	ลุมพินี	10%

5 ทำเลที่ราคาเฉลี่ยของบ้านเดี่ยวเติบโตสูงสุดในรอบปี

	เขต	แขวง	ราคาเติบโตสูงสุด YoY
1	บางกอกน้อย	อรุณอมรินทร์	21%
2	หลักสี่	ตลาดบางเขน	18%
3	สะพานสูง	สะพานสูง	18%
4	ภาษีเจริญ	บางจาก	17%
5	ตลิ่งชัน	บางพรม	15%

5 ทำเลที่ราคากลางเฉลี่ย ของทาวน์เฮ้าส์เติบโตสูงสุดในรอบปี

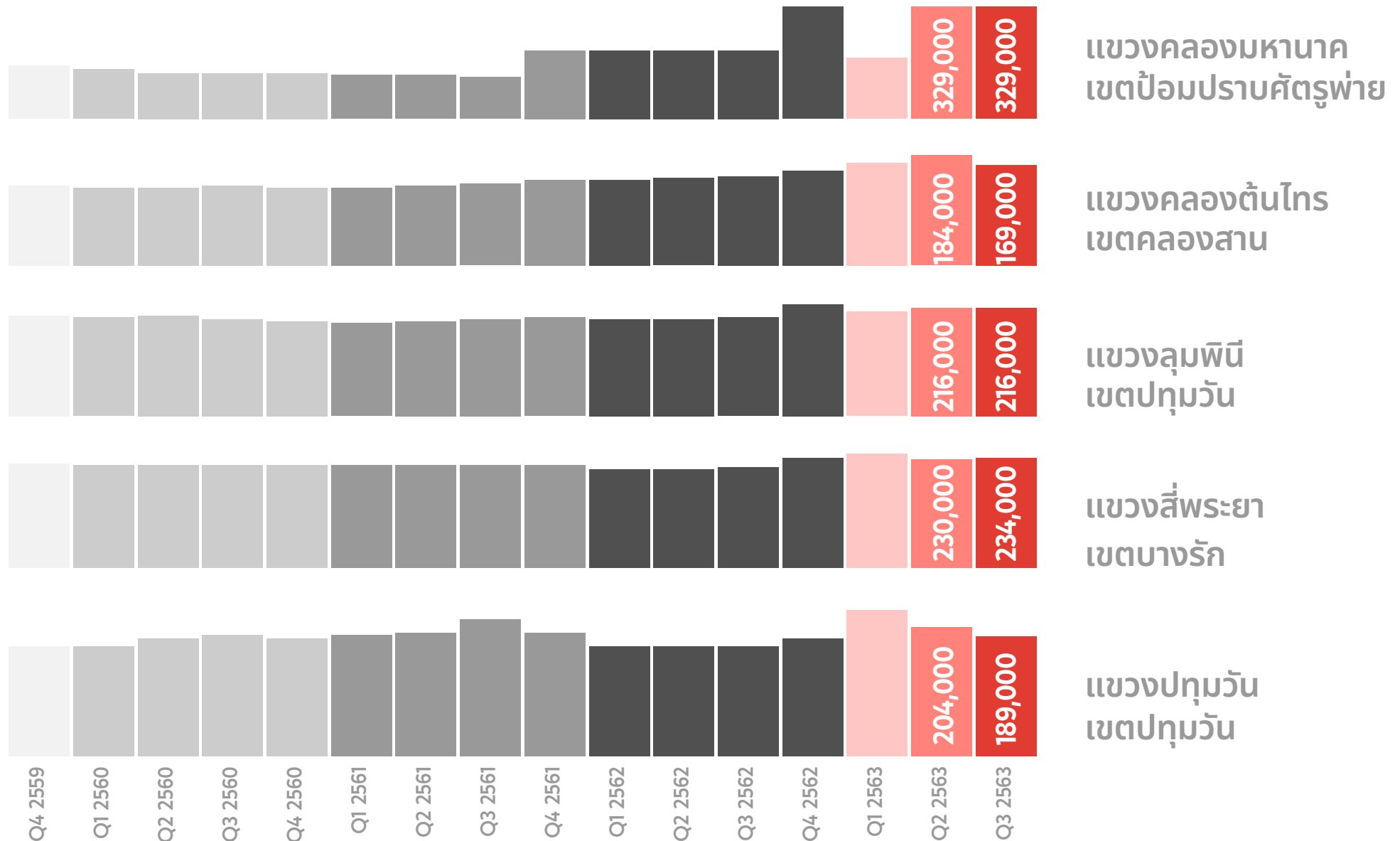
	เขต	แขวง	ราคาเติบโตสูงสุด YoY
1	หนองจอก	คู่งิ้งเหนือ	41%
2	หนองจอก	โคกแฝด	24%
3	คลองสามวา	สามวาตะวันออก	21%
4	ลาดกระบัง	ลาดกระบัง	19%
5	บางแค	บางไผ่	15%

“

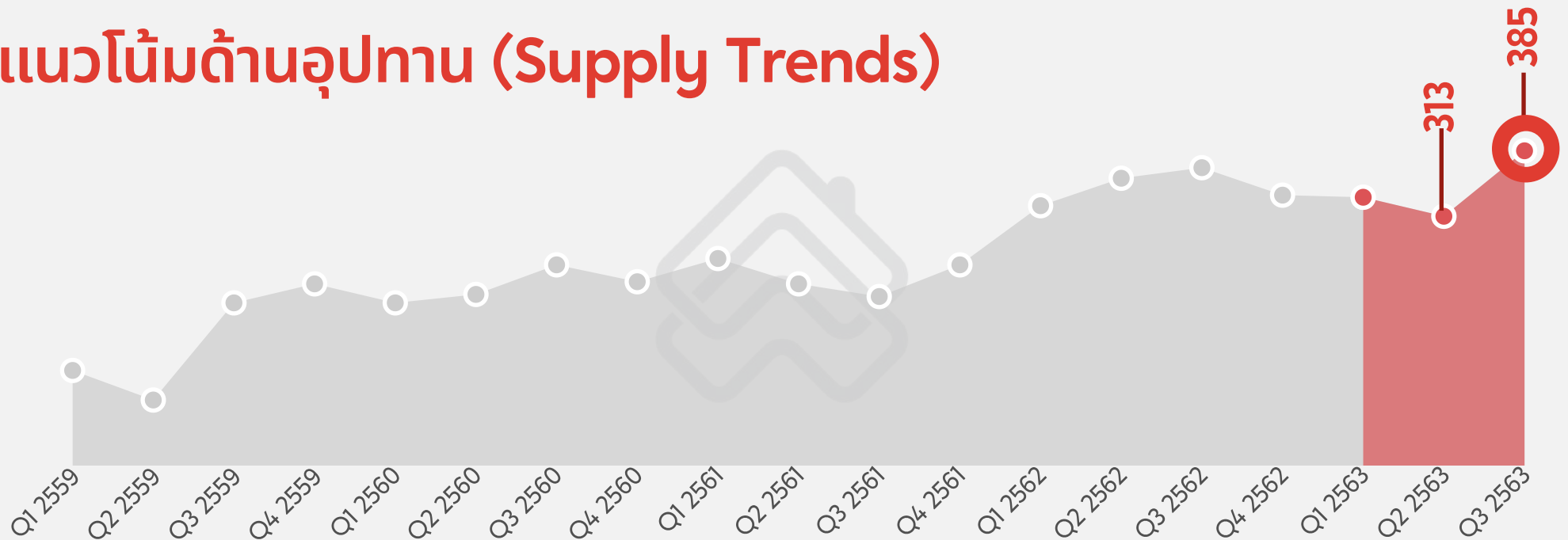
แม้ว่าทำเลที่ราคาคอนโดปรับตัวเพิ่มขึ้น
ส่วนใหญ่จะอยู่บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ
ของกรุงเทพฯ หรือ CBD แต่โดยรวม
เมื่อพิจารณาในที่อยู่อาศัยทุก ๆ ประเภท
แล้ว จะพบว่าทำเลที่ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น
ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่รอบนอก CBD
และชานเมือง

”

5 ท่าเรือที่ราคาเฉลี่ยเติบโตสูงสุดในรอบปี



แนวโน้มด้านอุปทาน (Supply Trends)



Base index: 100.0 | Source: DDproperty

อุปทานหรือจำนวนที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีแนวโน้มลดลงจากการที่ผู้ประกอบการชะลอเปิดตัวโครงการใหม่ หันไปเน้นระบายสต็อกคงค้าง โดยเฉพาะคอนโดมิเนียม สอดคล้องกับผู้บริโภคที่คิดจะขายคอนโดมิเนียม แต่ยังคงเก็บสินค้าไว้ในช่วงที่มี “สงครามราคา” อย่างรุนแรง เพื่อรอผลตอบแทนที่ดีกว่า

โดยตั้งแต่ Q4 2562 เป็นต้นมา ดัชนีอุปทานลดลงอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 336 จุด ต่อเนื่องมาถึง Q1 2563 ลดลงมาอยู่ที่

335 จุด และลดลงอย่างมากใน Q2 2563 มาอยู่ที่ 313 จุด ก่อนจะเพิ่มขึ้นอีกครั้งหลังจากมีการคลายล็อกดาวน์ใน Q3 2563 มาอยู่ที่ 385 จุดหรือเพิ่มขึ้นถึง 23% และเพิ่มขึ้น 5% จากปีก่อนหน้า สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการขายของผู้บริโภคที่มีสินค้าอยู่ในมือ หลังจากหยุดชะงักไปในช่วงล็อกดาวน์ และแสดงให้เห็นถึงจำนวนอุปทานคงค้างที่เหลืออยู่ในตลาดเป็นจำนวนมาก เนื่องจากช่วงที่ผ่านมาผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจนานขึ้นจากความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจ

5 ท่าเลในกรุงเทพฯ ที่จำนวนที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูงสุดในรอบปี

	เขต	แขวง	เติบโตสูงสุด YoY
1	สวนหลวง	สวนหลวง	47%
2	คลองสาน	คลองตันไทร	23%
3	คลองเตย	คลองตัน	22%
4	วัฒนา	พระโขนงเหนือ	13%
5	ห้วยขวาง	ห้วยขวาง	11%

หากแยกเป็นประเภทอสังหาริมทรัพย์ พบว่า ท่าเลที่มีจำนวนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี คือ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง เพิ่มขึ้น 42% บ้านเดี่ยว คือ แขวงบางนา เขตบางนา เพิ่มขึ้นถึง 233% และทาวน์เฮ้าส์ คือ แขวงบางจาก เขตพระโขนง เพิ่มขึ้น 78%

ระดับราคาที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปี คือ ระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34% รองลงมาคือ ระดับราคา 1-3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29% ส่วนระดับราคา 5-10 ล้านบาท ลดลง 7% และระดับราคา 3-5 ล้านบาท ลดลง 3%

“

ที่อยู่อาศัยระดับราคาต่ำกว่าล้านในปัจจุบันถือเป็นเซ็กเมนต์ที่มีความกดดันเนื่องจากมีอุปทานอยู่ในตลาดอยู่ค่อนข้างมาก ในขณะที่กำลังซื้อได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันค่อนข้างมาก แม้จะมีมาตรการลดค่าโอนฯ ค่าจดจำนองของบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านออกมาก็ตาม ในขณะที่อุปทานของเซ็กเมนต์ 1-3 ล้าน แม้จะมีอยู่ค่อนข้างเยอะ (+29%) แต่ดีมานด์ในเซ็กเมนต์นี้ยังคงเพิ่มขึ้น 16% จากปีก่อนหน้า ตามมาด้วยเซ็กเมนต์ 3-5 ล้าน (+12%) และ 5-10 ล้าน (+3%) ตามลำดับ

”



คอนโดมิเนียมยังคงมีสัดส่วนมากที่สุดอยู่ที่ 88% ของอุปทานที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ ทั้งหมด ส่วนบ้านเดี่ยวอยู่ที่ 7% และทาวน์เฮ้าส์อยู่ที่ 5%

โดยคอนโดมิเนียมและบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 5-10 ล้านบาท ถึง 31% และ 30% ตามลำดับ ส่วนทาวน์เฮ้าส์ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 1-3 ล้านบาท ถึง 34%

“

แม้ว่าช่วงปลายปี 2563 จำนวนอุปทานจะเพิ่มขึ้นอย่างมาก แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากความต้องการขายที่อื่นมาจากช่วงล็อกดาวน์เท่านั้น ในภาพรวมโครงการใหม่ ๆ ยังมีให้เห็นไม่มากนัก คาดว่าปี 2564 จะเป็นปีที่ตลาดปรับสู่ภาวะสมดุล เน้นการระบายสต็อกคงค้างส่วนโครงการใหม่ ๆ คาดว่าส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 1-5 ล้านบาท เจาะกลุ่มเรียลติมานต์ที่ยังคงมีกำลังซื้อ

”

พฤติกรรมผู้บริโภค



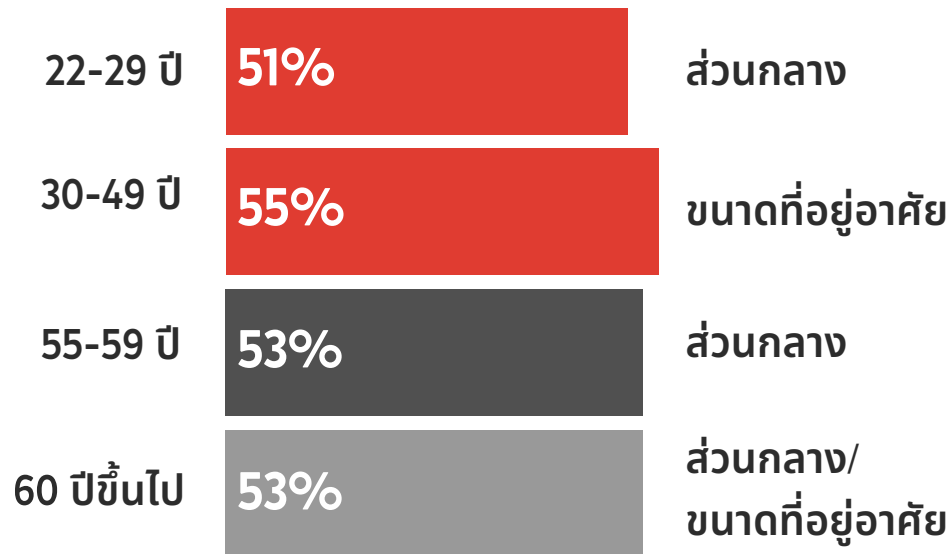
การแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อพฤติกรรมและการตัดสินใจเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคอย่างมาก

จากผลสำรวจความคิดเห็นของผู้บริโภคต่อสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ DDproperty's Thailand Consumer Sentiment Study รอบล่าสุด พบว่า ผู้บริโภคถึง

- 75% ชะลอการซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์
- 32% มองว่าราคาที่อยู่อาศัยมีความไม่แน่นอน
- 31% เชื่อว่าการขอสินเชื่อบ้านยากขึ้นหรือใช้เวลานานกว่าจะได้รับการอนุมัติ
- 24% หันมาให้ความสนใจที่อยู่อาศัยที่ให้ความสำคัญกับสุขภาพและความสะอาด
- 20% ให้ความเห็นว่าเข้าไปดูโครงการที่สนใจยากขึ้น

ขณะที่ปัจจัยหลักที่ผู้บริโภคใช้พิจารณาเลือกที่อยู่อาศัย นอกจากปัจจัยด้านราคา รายละเอียดสินเชื่อ และทำเล ผลสำรวจยังได้สะท้อนให้เห็นปัจจัยใหม่ ๆ โดยเฉพาะเรื่องรูปแบบโครงการที่ผู้บริโภคให้ความสนใจ ซึ่งต้องตอบโจทย์กับไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตในปัจจุบันและอนาคตที่มีการทำงานจากที่บ้านมากขึ้น

ปัจจัยที่คนแต่ละช่วงวัยใช้ ในการเลือกซื้อบ้าน



Source: DDproperty's Thailand Consumer Sentiment Study

สอดคล้องกับข้อมูลความสนใจซื้อในรอบปีของผู้บริโภคที่พบว่า บ้านเดี่ยว ได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นถึง 30% รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์ เพิ่มขึ้น 10% ส่วนคอนโดมิเนียม ลดลง 2%

ด้านทำเลที่ผู้บริโภคให้ความสนใจ ยังคงเป็นทำเลในกรุงเทพฯ แต่เริ่มมีสัญญาณการกระจายตัวสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้นจากการขยายตัวของเมือง เชื่อมต่อการเดินทางด้วยรถไฟฟ้า และความต้องการพื้นที่ใช้สอยที่เพิ่มมากขึ้น โดย 46% ให้ความสนใจทำเลกรุงเทพฯ รอบนอก

สอดคล้องกับข้อมูลของผู้ค้นหาที่อยู่อาศัย พบว่า 5 ทำเลยอดนิยมในกรุงเทพฯ ในปี 2563 ได้แก่ เขตมีนบุรี เพิ่มขึ้น 74% เขตภาษีเจริญ เพิ่มขึ้น 61% เขตสายไหม เพิ่มขึ้น 58% เขตบางแค เพิ่มขึ้น 58% และเขตจตุจักร เพิ่มขึ้น 38%

ทั้งนี้ ผู้บริโภคยังมีความคาดหวังให้ภาครัฐออกมาตรการช่วยเหลือเกี่ยวกับการซื้อที่อยู่อาศัย โดย 79% ต้องการให้ลดดอกเบี้ยสินเชื่อบ้านเพิ่ม เพื่อกระตุ้นให้เกิดการตัดสินใจซื้อได้ง่ายขึ้น

ภาพรวมเศรษฐกิจ



แม้ว่าเศรษฐกิจไทยจะค่อย ๆ ฟื้นตัวตามการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในไทย และการทยอยฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจทั่วโลก แต่กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมยังไม่คึกคักเท่ากับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ประเมินว่า ต้องใช้เวลาไม่ต่ำกว่า 2 ปี ที่กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมจะกลับสู่ระดับก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19

โดย กนง. ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ 0.50% ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำเป็นประวัติการณ์ ซึ่งจะช่วยเอื้อต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และทำให้อัตราดอกเบี้ยบ้านต่ำลงด้วย

ทั้งนี้ ในปี 2564 ยังมีปัจจัยท้าทายที่ต้องเผชิญรอบด้าน อาทิ เศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คิด ความสามารถในการชำระหนี้ของภาคธุรกิจและครัวเรือนที่ลดลง ปัญหาหนี้ครัวเรือนที่พุ่งสูงขึ้น จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ขยายตัวต่ำกว่าที่ประเมินไว้ และการระบาดระลอกใหม่ของโควิด-19 รวมถึงสถานการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมือง

ทำเลน่าจับตา ปี 2564

3 จังหวัดปริมณฑล

แนวรถไฟฟ้า



3 จังหวัดปริมณฑลแนวรถไฟฟ้า ราคาเพิ่มขึ้น



การขยายตัวของโครงข่ายรถไฟฟ้าที่ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล นอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกด้านการเดินทางเข้า-ออกเมืองแล้ว ยังนำมาซึ่งความเจริญรอบด้าน

ดึงดูดผู้ประกอบการให้เข้ามาจับจองพื้นที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ส่งผลให้โครงการต่าง ๆ มีการกระจายตัวออกสู่พื้นที่รอบนอกมากขึ้น

กล่าวได้ว่า อาานิสงส์ของรถไฟฟ้าสายปัจจุบันและอนาคตช่วยยกระดับทำเลรอบนอกกรุงเทพฯ โดยเฉพาะ 3 จังหวัดปริมณฑล ได้แก่ นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ ที่กำลังจะมีรถไฟฟ้าสายใหม่เปิดให้บริการ ให้กลายเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยน่าจับตา เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยยังไม่สูงมากนัก และมีแนวโน้มเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง

นนทบุรี

รถไฟฟ้าเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรีมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง และยังส่งผลให้มีปัจจัยต่าง ๆ ที่เอื้อต่อการอยู่อาศัยตามมา ไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า และแหล่งงาน

หากพิจารณาการเติบโตของทำเลแนวรถไฟฟ้าจะพบว่า บริเวณตำบลบางรักใหญ่ อำเภอบางบัวทอง มีการปรับตัวของราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในรอบปี 13% จากอาานิสงส์ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง อีกหนึ่งทำเลที่มีแนวโน้มเติบโตคือบริเวณตำบลบางกรวย อำเภอบางกรวย เพิ่มขึ้น 16% เติบโตจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน บางซื่อ-ตลิ่งชัน

ทั้งนี้ ทำเลที่มีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุดในรอบปี ได้แก่ บริเวณรถไฟฟ้าสายสีม่วง MRT กระจวงสารารณสุข เพิ่มขึ้น 6% บริเวณ MRT ตลาดบางใหญ่ และ MRT สามแยกบางใหญ่ เพิ่มขึ้น 4% และบริเวณสถานีแยกปากเกร็ด รถไฟฟ้าสายสีชมพู แคราย-มีนบุรี เพิ่มขึ้น 3%





ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่า จำนวนอุปทานคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากที่สุด อยู่ในตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ (บริเวณ MRT ตลาดบางใหญ่ และ MRT สามแยกบางใหญ่) เพิ่มขึ้น 52% บ้านเดี่ยว อยู่ในตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด เพิ่มขึ้นถึง 107% และทาวน์เฮ้าส์ อยู่ในตำบลบางคูรัด อำเภอบางบัวทอง เพิ่มขึ้น 103%

สมุทรปราการ

สมุทรปราการเป็นจังหวัดที่ได้โอนสิทธิจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ส่วนต่อขยาย แบริ่ง-เคหะสมุทรปราการ ทำให้สามารถเชื่อมต่อใจกลางเมือง และจังหวัดปทุมธานีได้สะดวก รวมถึงรถไฟฟ้าสายใหม่อย่างสายสีเหลือง ลาดพร้าว-สำโรง ที่คาดว่าจะเปิดในปี 2564 ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มขึ้น อาทิ ตำบลท้ายบ้านใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ (บริเวณสถานี BTS แพรกษา, BTS สายลวด, BTS เคหะฯ) ราคาเพิ่มขึ้น 21%



โดยทำเลที่มีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุดในรอบปี ล้วนอยู่ในอำเภอเมืองสมุทรปราการที่แนวรถไฟฟ้าพาดผ่าน ได้แก่ ตำบลปากน้ำ (บริเวณ BTS ปากน้ำ) เพิ่มขึ้น 11% ตำบลท้ายบ้านใหม่ เพิ่มขึ้น 8% และตำบลเทพารักษ์ (บริเวณ BTS สำโรง, BTS ทิพวัล, BTS ศรีเทพา) เพิ่มขึ้น 6%

ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่า ทำเลที่มีจำนวนอุปทานเพิ่มมากที่สุดในรอบปี ได้แก่ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ เพิ่มขึ้น 58% ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เพิ่มขึ้น 57% ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี เพิ่มขึ้น 44% ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี เพิ่มขึ้น 30% และตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เพิ่มขึ้น 23%



ปทุมธานี

ปทุมธานีอีกหนึ่งจังหวัดที่มีปัจจัยเอื้อต่อการอยู่อาศัยหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นโครงการพัฒนาของภาคเอกชน อาทิ โครงการของภาคเอกชน อย่างห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ต่าง ๆ และโครงการพัฒนาของภาครัฐ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีเขียว หมอชิต-สะพานใหม่-คูคต และส่วนต่อขยาย คูคต-วงแหวนรอบนอก

ทำเลที่มีราคาที่อยู่อาศัยเติบโตมากที่สุดในรอบปี อยู่ตามแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย คูคต-วงแหวนรอบนอก ได้แก่ ตำบลคลองหก อำเภอคลองหลวง เพิ่มขึ้น 18% และตำบลคลองสี่ อำเภอคลองหลวง เพิ่มขึ้น 16%

โดยทำเลที่มีราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มมากที่สุดในรอบปีอยู่ในทำเลแนวรถไฟฟ้า ทำเลใกล้สถานศึกษา ได้แก่ ตำบลบางยี่โก อำเภอธัญบุรี (ใกล้มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี-ดรีมเวิลด์) เพิ่มขึ้น 17% และตำบลหลักหก อำเภอเมืองปทุมธานี (ใกล้มหาวิทยาลัยรังสิต) เพิ่มขึ้น 13% รวมถึงทำเลใกล้รถไฟฟ้า ได้แก่ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา เพิ่มขึ้น 14% และตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง เพิ่มขึ้น 3%

ทางด้านจำนวนอุปทาน พบว่า ทำเลที่มีจำนวนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากที่สุดในรอบปีคือ ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา เพิ่มขึ้นถึง 49% บ้านเดี่ยว อยู่ในตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา เพิ่มขึ้น 38% ส่วนทาวน์เฮ้าส์ อยู่ในตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง เพิ่มขึ้น 21%



“

ราคาที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัดดังกล่าวข้างต้น ส่วนใหญ่อยู่ในระดับ 1-3 ล้านบาท หากจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ราคาบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ ในระดับ 5-10 ล้านบาท ส่วนคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ ส่วนใหญ่มีระดับราคาใกล้เคียงกันคือ 1-3 ล้านบาท ทำให้คอนโดมิเนียมอาจขายได้ยากขึ้น เนื่องจากราคาใกล้เคียงกับทาวน์เฮ้าส์

”



ควรรู้ก่อนซื้อ-ขาย

อสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564

ควรรู้ก่อนซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564

ควรรู้ก่อนซื้อ

- ราคาอสังหาฯ จะยังคงไม่ปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยเร็ว โดยเฉพาะในช่วงต้นปี 2564 จึงเป็นตลาดของผู้ซื้อที่มีความพร้อม ทั้งซื้อเพื่ออยู่เอง และซื้อเพื่อลงทุนในอนาคต

- แม้ว่าอัตราสินเชื่อดอกเบี้ยบ้านในช่วงนี้จะค่อนข้างต่ำ แต่ผู้ซื้อยังต้องมีการสำรองเงินไว้ และมีวินัยทางการเงิน เนื่องจากสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนของการแพร่ระบาดของโควิด-19 รอบใหม่ และปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมือง

ควรรู้ก่อนขาย

- จำนวนอุปทานยังมีคงค้างอยู่ในตลาดจำนวนมาก โดยเฉพาะในหลาย ๆ ทำเลใจกลางเมืองที่เสี่ยงภาวะอุปทานเกิน หรือ Oversupply ผู้ขายที่มีอสังหาฯ อยู่ในทำเลดังกล่าวควรหลีกเลี่ยงเพื่อรอผลตอบแทนที่ดีกว่า

- สินค้าประเภทแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ มีแนวโน้มจะได้รับความสนใจจากผู้ซื้อเพิ่มขึ้น ตามการเปลี่ยนแปลงของพฤติกรรมที่อยู่อาศัย หลังการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ต้องการพื้นที่ใช้สอยมากขึ้น

ปัจจัยที่ต้องจับตา

- หากการพัฒนาวัคซีนป้องกันโควิด-19 สำเร็จได้รวดเร็วขึ้น ภาวะเศรษฐกิจไทยและทั่วโลกจะกลับมาฟื้นตัวเร็วขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้ออสังหาฯ มีแนวโน้มที่จะฟื้นตัวได้เร็วขึ้น

- ปัญหาความไม่แน่นอนทางการเมือง หากกินระยะเวลายาวนานจะส่งผลต่อสภาพเศรษฐกิจโดยรวม และความมั่นใจในการลงทุนของชาวไทยและต่างชาติ

unaşu



ตลาดอสังหาฯ 2564 ปีแห่งการฟื้นตัว

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ใน 2564 คาดว่าผ่านจุดต่ำสุดมาแล้ว โดยเริ่มเห็นสัญญาณบวกในช่วงท้ายปี 2563 เมื่อดัชนีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับเริ่มมีข่าวดีเกี่ยวกับความคืบหน้าในการพัฒนาวัคซีนป้องกันโควิด-19 และตัวเลขเศรษฐกิจไทยที่ออกมาดีกว่าที่คาดไว้ในช่วงท้ายปี 2563

อย่างไรก็ตาม ยังมีความท้าทายอีกมากมายที่ต้องเผชิญ อาทิ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือน สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทั่วโลก อุปทานคงค้างที่ยังอยู่ในระดับสูงโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม และความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นตัวแปรสำคัญที่ทำให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาโครงการอย่างระมัดระวัง ดังนั้น โครงการเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล คาดว่าจะทรงตัวหรือขยายตัวเล็กน้อยเท่านั้น

การกระตุ้นการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยด้วยแคมเปญลด แลก แจก แถม และโปรโมชั่นต่าง ๆ ยังคงมีการแข่งขันที่ร้อนแรงเพื่อเร่งยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย สวนทางกับกำลังซื้อที่ฟื้นตัวอย่างจำกัด

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จะยังเป็นตลาดของกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนที่มีความพร้อม เนื่องจากแนวโน้มราคาอสังหาริมทรัพย์จะยังคงทรงตัว และคาดว่าจะไม่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2564 ก่อนจะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังเป็นต้นไปตามแนวโน้มเศรษฐกิจที่มีโอกาสฟื้นตัวมากยิ่งขึ้น

ระดับราคาส่วนใหญ่จะอยู่ในช่วง 1-5 ล้านบาท เพื่อเจาะกลุ่มตลาดกลางที่ยังเป็นกลุ่มระดับราคาที่ผู้ซื้อหลักของตลาด ส่วนโครงการระดับล่างเริ่มมีผู้ประกอบการหลายรายให้ความสนใจ แต่คาดว่าจะมีจำนวนไม่มากนัก จากสภาพตลาดที่ผู้ซื้อกลุ่มดังกล่าวยังคงมีภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง และความเข้มงวดของการปล่อยสินเชื่อของธนาคารต่าง ๆ

อีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ภาครัฐหรือผู้เกี่ยวข้องควรพิจารณา คือ การออกนโยบายหรือมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นกำลังซื้อและสร้างบรรยากาศให้ตลาดซื้อ-ขายอสังหาริมทรัพย์กลับมาดียิ่งขึ้น

รู้จักกับ DDproperty

DDproperty (ดีดีพร็อพเพอร์ตี้) เป็นเว็บไซต์มาร์เก็ตเพลสด้านอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 ของไทย และเป็นเว็บไซต์ในเครือ PropertyGuru Group (พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ป) ซึ่งเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย โดยในแต่ละเดือน DDproperty ได้รับความไว้วางใจจากผู้ที่กำลังค้นหามหาบ้านเข้ามาเยี่ยมชมและใช้บริการบนเว็บไซต์กว่า 3 ล้านราย

พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ปและบริษัทในเครือช่วยให้ผู้ที่กำลังมองหาที่อยู่อาศัยทั่วภูมิภาคได้เข้าถึงรายการประกาศขาย-เช่าที่มีมากกว่า 2 ล้านรายการ อีกทั้งยังมีข้อมูลเชิงลึกและโซลูชันต่าง ๆ ที่ช่วยให้ผู้บริโภคในสิงคโปร์, มาเลเซีย, ไทย, อินโดนีเซีย และเวียดนาม ใช้ประกอบการตัดสินใจครั้งสำคัญได้อย่างมั่นใจ

ในช่วงเวลาที่ผ่านมา พร็อพเพอร์ตี้กรุ๊ปได้พัฒนาและเติบโตจากสื่ออสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของภูมิภาคมาเป็นบริษัทด้านเทคโนโลยีที่มีการเติบโตสูง มีเว็บไซต์สื่อกลางอสังหาริมทรัพย์อันดับ 1 อยู่ภายใต้การบริหาร มีแอปพลิเคชันที่มีรางวัลเป็นเครื่องการันตีคุณภาพ มีแพลตฟอร์มที่ดีที่สุดเพื่อช่วยส่งเสริมการขายให้กับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งยังมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ ๆ อาทิ การจัดงานแฟร์รางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ ส่งเสริมการตลาด รวมไปถึงสื่อสิ่งพิมพ์ทั่วภูมิภาคเอเชีย

สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถเข้าชมได้ที่ www.ddproperty.com

PropertyGuru Group

เอเชีย	PropertyGuruGroup.com Asia.PropertyAwards.com AsiaRealEstateSummit.com
ไทย	DDproperty.com
สิงคโปร์	PropertyGuru.com.sg CommercialGuru.com.sg
มาเลเซีย	PropertyGuru.com.my
อินโดนีเซีย	Rumah.com RumahDijual.com
เวียดนาม	Batdongsan.com.vn

ข้อมูลติดต่อ

สำหรับสื่อมวลชนที่ต้องการติดต่อเพื่อสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ

DDproperty Thailand Property Market Outlook 2564

กรุณาติดต่ออีเมล: mediaenquiry_th@ddproperty.com

ขอขอบคุณ

คุณกมลภัทร แสงงกิจ ผู้จัดการใหญ่ประจำประเทศไทย DDproperty ที่ร่วมให้ความคิดเห็นเพิ่มเติมในรายงาน Thailand Property Market Outlook 2564

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นคำแนะนำทั่วไปสำหรับผู้สนใจเท่านั้น ข้อความที่ปรากฏทั้งหมดไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อทดแทนคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญโดยตรง ดังนั้นก่อนที่จะปฏิบัติตามคำแนะนำใด ๆ ในรายงานนี้ คุณควรปรึกษาผู้เชี่ยวชาญให้แน่ใจ

DDproperty.com/PropertyGuru Group จะไม่รับผิดชอบต่อเหตุการณ์ ผลลัพธ์ หรือความไว้วางใจในข้อมูล ดังกล่าว อันเป็นเหตุให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายทั้งที่เกิดขึ้นโดยตรง โดยอ้อม หรือในรูปแบบ ผลกระทบที่ตามมาซึ่งเกิดจากการเชื่อถือเนื้อหาและ/หรือข้อมูลต่าง ๆ ในรายงานฉบับนี้