

ttb analytics มองปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบเผชิญความท้าทายมากที่สุดในรอบ 10 ปี หลังยอดโอนหดตัว 8 ไตรมาสติดต่อกัน และผ่าตัดโครงสร้างการซื้อขายแก้ปัญหาระยะยาว

ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี หรือ ttb analytics คาดหน่วยโอนที่อยู่อาศัยแนวราบมีโอกาสหดตัว 8 ไตรมาสติดต่อกัน และปีหน้าจะเผชิญความท้าทายมากที่สุดในรอบ 10 ปี พร้อมมองปัญหาที่เกิดรุมเร้าทั้งจำนวนผู้ซื้อและความจำเป็นในการซื้อที่ลดลงอาจต้องเพิ่มกำลังซื้อของชาวต่างชาติบนกฎระเบียบที่รัดกุม อีกทั้งปัญหาสำคัญที่กีดกันคือราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเร็วกว่ากำลังซื้อ อาจต้องพึ่งภาครัฐชะลอการเพิ่มราคาผ่านมาตรการต่าง ๆ พร้อมกับยกระดับกำลังซื้อผ่านแนวทางพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบของไทยในปี 2567 ส่งสัญญาณแย่กว่าที่คาดการณ์ จากตัวเลขหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ครึ่งปีแรกปรับลดลง 14.2% ซึ่งหดตัวติดต่อกันถึง 6 ไตรมาส และหากพิจารณาถึงสถานการณ์ในช่วงครึ่งปีหลัง ตัวเลขหน่วยโอนของเดือนสิงหาคมที่ผ่านมา สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงหดตัวที่ 14.1% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จึงมีความเป็นไปได้ที่ตลาดแนวราบตลอดช่วงปี 2567 นี้จะอยู่ภายใต้ภาวะซบเซาโดยหดตัว 13.3% ซึ่งเป็นการหดตัวถึง 8 ไตรมาสติดต่อกัน โดย ttb analytics มองตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบที่หดตัวหนักในปีนี้ไม่ใช่แรงกดดันระยะสั้น แต่เป็นการเผชิญการหดตัวจากปัญหาเชิงโครงสร้างที่คาดว่าไทยยังคงต้องเผชิญต่อในระยะยาว หากยังไม่มีแนวทางแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างอย่างเป็นรูปธรรม

แรงกดดันเชิงโครงสร้างที่กดดันตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบโดยหลักประกอบด้วย 1) จำนวนผู้ซื้อที่ลดลงจากโครงสร้างประชากรช่วงอายุ 30-49 ปี ซึ่งเป็นวัยสร้างครอบครัวที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบ ที่ปัจจุบันมีจำนวน 19.3 ล้านคน ซึ่งในระยะ 10 ปีถัดไปจะมีแนวโน้มลดลงเหลือเพียง 17.6 ล้านคน 2) ความจำเป็นในการซื้อลดลง จากข้อจำกัดเรื่องที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ถาวรที่ส่งต่อเป็นมรดกได้ โดยสถานการณ์ปัจจุบันประชากรส่วนใหญ่มีลูกเพียง 1 คน ซึ่งจะต้องเป็นผู้รับมรดกจากพ่อแม่จึงมีความจำเป็นน้อยลงในการหาที่อยู่อาศัยถาวรใหม่ รวมถึงอัตราการจดทะเบียนสมรสของคนใน Gen Y (กลุ่มคนที่เกิดระหว่างปี พ.ศ. 2523 - 2540) ต่ำลงเหลือเพียง 55% ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยอาจส่งต่อเป็นมรดกจากกลุ่มญาติพี่น้องที่ไม่มีครอบครัว ย่อมส่งผลให้ความจำเป็นในการหาซื้อที่อยู่อาศัยของคนในยุคถัดไปลดต่ำลงกว่าเดิม 3) ภาวะที่ไม่สมดุลของการปรับเพิ่มกำลังซื้อและราคาบ้าน จากลักษณะของภาคอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ผู้ขายเป็นผู้มีอำนาจกำหนดราคาและผู้ซื้อเป็นเพียงผู้รับราคาจากผู้ขาย สะท้อนผ่านราคาที่อยู่อาศัยแนวราบที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 47.1% ในขณะที่รายได้เฉลี่ยต่อหัวของคนไทยที่สะท้อนผ่าน GDP Per Capita กลับเพิ่มเพียง 23.6% เมื่อเทียบกับปี 2558 4) กำลังซื้อที่เป็นกลุ่มพุงตลาดในกลุ่มแนวราบใน Segment บนมีจำนวนที่ลดลง โดยลักษณะตลาดที่อยู่อาศัยที่มีความถึกการบริโภคซ้ำของปัจเจกที่ต่ำมาก ส่งผลให้กำลังซื้อที่ซื้อไปแล้วในช่วงเวลาก่อนจะไม่กลับมาซื้อซ้ำอีกในระยะเวลาอันสั้น สะท้อนผ่านที่อยู่อาศัยแนวราบที่ราคาสูงกว่า 5 ล้านบาท ในช่วงต้นปี 2566 ยังมีการเติบโตเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่เมื่อเข้าสู่ช่วงกลางปีถึงสิ้นปี 2566 ที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีราคาสูงกว่า 7.5 ล้านบาทเท่านั้นที่ยังมีการ

เติบโต ในขณะที่กลุ่มราคา 5 - 7.5 ล้านบาท พลิกกลับมาหดตัวจากที่เคยเติบโตในช่วงต้นปี รวมถึงครึ่งปีแรกของปี 2567 กลุ่มที่ยังพอเติบโตได้มีเพียงเฉพาะกลุ่มที่ราคาเกินกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปเท่านั้น ด้วยเหตุนี้บนแรงกดดัน 4 ประการที่เกิดขึ้นกับภาคอสังหาริมทรัพย์ จึงเป็นความท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป โดย ttb analytics ได้แบ่งรูปแบบผลกระทบออกเป็นดังนี้

1. ที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2567 หน่วยโอนหดตัว 16.4% จากสถานการณ์ความไม่สมมาตรในตลาดแนวราบ จากภาวะที่อำนาจฝั่งอุปทานอยู่สูงกว่าฝั่งอุปสงค์ ส่งผลให้ราคาขายถูกกำหนดจากผู้ประกอบการ จากข้อจำกัดที่ผู้ซื้อมีความยากลำบากในการสร้างบ้านเอง เนื่องจากต้นทุนที่ดินเพื่อสร้างอยู่อาศัยเพียง 100 ตรว. อาจต้องสำรองเงินสำหรับเฉพาะค่าที่ดินมากกว่า 5 ล้านบาท ส่งผลให้บ้านที่ผู้ซื้อสามารถจับจ่ายได้จึงมาจากกลุ่ม Developer ที่สามารถซื้อที่ดินที่ยังไม่ผ่านการพัฒนาเพื่อพัฒนาต่อยอดให้มีศักยภาพสำหรับการอยู่อาศัย สะท้อนผ่านราคาที่อยู่อาศัยแนวราบปรับเพิ่มขึ้น 55.7% เมื่อเทียบกับปี 2558 ในขณะที่รายได้เฉลี่ยของคนในพื้นที่กรุงเทพฯ กลับเพิ่มเพียง 12.7% นอกจากนี้ปัจจัยเรื่องของราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงเต็มพีดาน เป็นการลดทอนโอกาสการทำตลาดแนวราบกลุ่มทาว์นเฮาส์ที่เริ่มทำราคาขายให้เหมาะกับกำลังซื้อได้ยากมากขึ้น
2. ที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่ภูมิภาค พบว่า หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบอาจยังได้รับอานิสงส์จากข้อจำกัดประเด็นที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ถาวรที่ส่งต่อเป็นมรดกได้ ไม่ได้มีเงื่อนไขชัดเจนเหมือนพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล เนื่องจากที่อยู่อาศัยเดิมบางส่วนยังเป็นบ้านลักษณะดั้งเดิมที่ไม่ตอบโจทย์คนในยุคปัจจุบัน แต่ยังมีอุปสงค์เพื่อเลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองความชอบของตนเองมากกว่า ด้วยต้นทุนที่ดินที่ยังพอจับจ่ายได้เมื่อเทียบกับในกรุงเทพฯและปริมณฑล แต่ปัจจัยที่อาจกดดันเป็นเรื่องความตึงตัวของภาระให้สินเชื่อที่กว่า 84% ของประชากรเป็นกลุ่มรายได้ไม่ประจำซึ่งมีอัตราการได้รับอนุมัติต่ำ สอดคล้องกับอัตราการปฏิเสธสินเชื่อการกู้ซื้อบ้านที่สูงถึง 75% ในไตรมาสที่ 2 ปี 2567

ดังนั้น จากแรงกดดันที่กระทบตลาดที่อยู่อาศัย ttb analytics จึงประเมินที่อยู่อาศัยแนวราบของปี 2568 มีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน ด้วยตัวเลข 214,335 หน่วย หรือหดตัว 4.4% ทั้งนี้จากแรงกดดันดังกล่าวที่มาจาก การเปลี่ยนโครงสร้าง ttb analytics มองว่า ไทยต้องปรับตัวครั้งใหญ่รวมถึงต้องยอมเจ็บเพื่อให้ปัญหาจบ เนื่องจากที่ผ่านมาไทยเปรียบเสมือนได้ยาแก้ปวดซึ่งเป็นเพียงการระงับอาการ แต่หากปัญหาภาคอสังหาไทยได้รับแต่ยาจะไม่พออาจต้องยอมเข้ารับการผ่าตัดโดยเตรียมรับผลข้างเคียงที่มากกว่าเพื่อจบปัญหา ดังต่อไปนี้

- 1) เพิ่มกำลังซื้อชาวต่างชาติในที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อเพิ่มความคึกคักให้ตลาดมากขึ้น แต่ต้องอยู่บนกฎระเบียบที่ต้องมีความรัดกุม ในการพิจารณาอนุญาตให้ชาวต่างชาติซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อในประเทศได้รับผลกระทบ เช่น 1) การตรวจสอบและสำแดงที่มาของเงินที่ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อคัดกรองให้ผู้ซื้อกลุ่มแรงงานที่มีทักษะและป้องกันกลุ่มเงินทุนที่ผิดกฎหมาย 2) การกำหนด

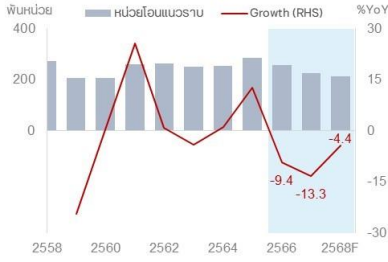
โควตาเป็นยูนิตต่อปีสำหรับการซื้อของชาวต่างชาติ 3) กำหนดพื้นที่อนุญาตเฉพาะที่บังคับโดยกฎหมายผังเมืองเพิ่มข้อจำกัดด้านการรวมแปลงใหญ่สำหรับใช้เพื่อผลิตวัตถุประสงค์ และ 4) กำหนดเฉพาะให้ผู้ซื้อกลุ่มแรกเป็นผู้มีแหล่งงานในไทยที่ถูกต้องตามกฎหมาย เป็นต้น

- 2) การดูแลราคาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในประเทศ โดยลดทอนอำนาจซื้อของเงินนอกระบบ โดยการซื้อที่อยู่อาศัยควรสอดคล้องกับรายได้ที่สำแดงเงินได้ผ่านสรรพากร ซึ่งปัจจุบันการซื้อที่อยู่อาศัยไม่จำเป็นต้องพิสูจน์ที่มาของเงินได้ ส่งผลให้เม็ดเงินอยู่นอกระบบภาษี เช่น กลุ่มทุนเทาต่างประเทศที่ซื้อผ่านโนมินี (Nominee) หรือกำลังซื้อจากเงินผิดกฎหมายที่เข้าข่ายความผิดตามพรบ. ป้องกันและปราบปรามการฟอกเงินของคนไทยเอง ซึ่งกำลังซื้อของกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีกำลังจ่ายสูงมากเมื่อเทียบกับคนไทยที่หาเงินโดยสุจริต ส่งผลให้เมื่อกำลังซื้อกลุ่มนี้เป็นเงินในตลาด ย่อมดันให้ราคาที่อยู่อาศัยภาพรวมปรับตัวอย่างรวดเร็ว จนกำลังซื้อของคนในระบบที่มีจำนวนมากปรับตัวตามไม่ทัน รวมถึงการพิสูจน์ที่มาของเงินยังช่วยให้เป็นการตรวจสอบที่มาของเงินว่าสอดคล้องกับการซื้อที่อยู่อาศัยหรือไม่ เพื่อป้องกันไม่ให้เงินนอกระบบภาษีมีแต้มต่อผู้เสียภาษีอย่างถูกต้องในการซื้อที่อยู่อาศัย
- 3) ภาครัฐควรช่วยเพิ่มอุปทานในการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ Segment ที่เพิ่มเติมจากเดิมที่มีเฉพาะที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่ต่ำกว่าเอกชนบนที่อยู่อาศัยระดับเดียวกัน รวมถึงควรวางมาตรการสำหรับผู้ที่มีสิทธิในการซื้อเพื่อป้องกันการเก็งกำไร เช่น จำกัดสิทธิ 1 หลังต่อหนึ่งคน และกำหนด Segment ที่สามารถซื้อได้ตามภาษีเงินได้ที่จ่ายจริงเพื่อเป็นการตอบแทนผู้เสียภาษีและให้การซื้อที่อยู่อาศัยสอดคล้องกับความสามารถในการหารายได้

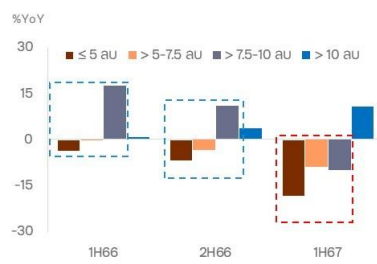
ทั้งนี้แนวทางดังกล่าวจะช่วยทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยกลับสู่ระดับที่เหมาะสม กำลังซื้อที่ดีขึ้นจากระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ไม่ปรับเร็วเกินไป และการเพิ่มกำลังซื้อต่างชาติอาจสร้างบรรยากาศได้ในระยะเวลาช่วงหนึ่ง รวมถึงการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงไม่ได้ช่วยกระตุ้นภาคอสังหาที่อยู่อาศัย เนื่องจากไม่ได้ไปแก้ต้นเหตุที่ราคาที่อยู่อาศัยสูงมากเกินไปกว่ากำลังซื้อของคนทั่วไป อย่างไรก็ตาม การเพิ่มรายได้ของคนไทยจะเป็นปัจจัยสำคัญที่เพื่อช่วยหนุนกำลังซื้อให้คนไทยมีความการครอบครองที่อยู่อาศัยในระยะยาวโดยเฉพาะแนวราบให้มากขึ้นได้กว่าเดิม

ttb analytics มองปี 2568 ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบเผชิญความท้าทายมากที่สุดในรอบ 10 ปี หลังยอดโอนหดตัว 8 ไตรมาสติดต่อกัน แนวโน้มตลาดโครงสร้างการซื้อขายแก้ปัญหาระยะยาว

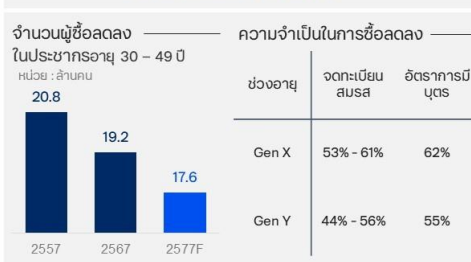
หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ



มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ตาม Segment



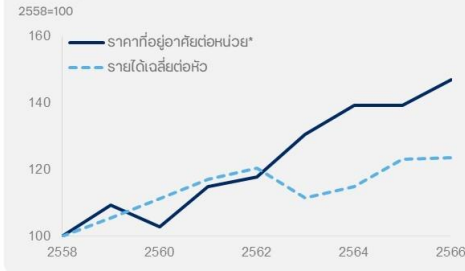
ปัจจัยกดดันเชิงโครงสร้าง



ความจำเป็นในการซื้อลดลง

ช่วงอายุ	จดทะเบียนสมรส	อัตราการมีบุตร
Gen X	53% - 61%	62%
Gen Y	44% - 56%	55%

ราคาที่อยู่อาศัยแนวราบและรายได้เฉลี่ยต่อหัว



แนวทางปรับตัว

เพิ่มแรงซื้อต่างชาติในที่อยู่อาศัยแนวราบบนกฎระเบียบที่ต้องรัดกุม เช่น

- ตรวจสอบและแสวงงที่มาของเงินที่เข้าซื้อที่อยู่อาศัย
- กำหนดโควตาเป็นผู้อยู่อาศัยสำหรับการซื้อของชาวต่างชาติ
- กำหนดพื้นที่อนุญาตเฉพาะที่บังคับโดยกฎหมายผังเมือง
- กำหนดผู้ซื้อกลุ่มแรกเป็นผู้ใช้แรงงานในไทยที่ถูกต้องตามกฎหมาย

การดูแลราคาที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในประเทศ โดยลดทอนอำนาจซื้อของเงินนอกระบบ

- เนื่องจากกำลังซื้อกลุ่มนี้เป็นกลุ่มที่มีกำลังจ่ายสูงมา ส่งผลให้ตลาดย่อยถูกดัน ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยภาพรวมปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว

ภาครัฐอาจช่วยฟื้นฟูภาพในการพัฒนาที่อยู่อาศัยในกลุ่ม Segment กลางถึงกลางบน

- เพื่อเป็นทางเลือกให้กับผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในราคาที่ต่ำกว่าเอคย
- กำหนด Segment ที่สามารถซื้อเพื่อให้สอดคล้องกับรายได้ตามภาษีเงินได้ที่จ่ายจริง
- วางมาตรการสำหรับผู้ที่มีสิทธิในการซื้อเพื่อป้องกันการเก็งกำไร

\*คำนวณจากมูลค่าโอนและหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, กรมการปกครอง และ ttb analytics

\*\*\*\*\*