

รายงาน สถานการณ์ ที่อยู่อาศัย

เดือน เมษายน 2564

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายนวัตกรรมและวิจัย การเคหะแห่งชาติ



หัวข้อ

สถานการณ์โควิด-19

สถานการณ์เศรษฐกิจ

สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์



สถานการณ์โควิด-19

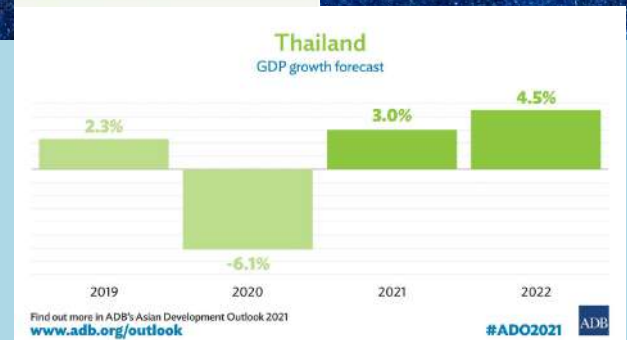
สถานการณ์การติดเชื้อ COVID-19 ในประเทศ ตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 64 ถึง 29 เม.ย. 64 พบจำนวนผู้ติดเชื้อโควิด-19 รายใหม่เพิ่ม 1,871 ราย ทำให้การระบาดระลอกใหม่ มีผู้ติดเชื้อสะสมไปแล้ว 34,707 ราย

สถานการณ์เศรษฐกิจ

Table 3.30.1 Selected economic indicators, %

	2019	2020	2021	2022
GDP growth	2.3	-6.1	3.0	4.5
Inflation	0.7	-0.8	1.1	1.0
Current acct. bal., share of GDP	7.0	3.2	4.0	6.5

GDP = gross domestic product.
Sources: Office of the National Economic and Social Development Council; Bank of Thailand; Asian Development Bank estimates.



**ADB คาด GDP ไทยปี 64 ขึ้น
โต 3% จาก -6.1% ในปี 63 ก่อน
โตถึง 4.5% ในปี 65**

ธนาคารพัฒนาเอเชีย (ADB) คาดว่า อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ของไทยปี 2564 จะกระเด้งขึ้นมาอยู่ที่ 3% และจะขยายตัวถึง 4.5% ในปี 2565 เนื่องจากการกระจายการฉีดวัคซีนป้องกันโควิด-19 ทั่วโลกและการเพิ่มขึ้นของการค้าและการท่องเที่ยว

กรม.ไฟเขียวมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม ลดภาระต้นทุนสถาบันการเงินประชาชน

น.ส.ไตรศุลี ไตรสรณกุล รองโฆษกประจำสำนักนายกรัฐมนตรี กล่าวว่า ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบมาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน พร้อมกับอนุมัติหลักการร่าง พ.ร.ฎ.ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ซึ่งมีสาระสำคัญเป็นการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลธรรมดา ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่สถาบันการเงินประชาชนและสมาชิกของสถาบันการเงินประชาชน

ขณะเดียวกัน ครม.ยังได้อนุมัติหลักการร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่มีการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน ซึ่งมีสาระสำคัญคือ เป็นการลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีที่มีการจัดตั้งและการดำเนินงานของสถาบันการเงินประชาชน โดยให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอน อสังหาริมทรัพย์และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตรา 0.01%



ส่งออก มี.ค.พลิกกลับมาบวก
8.47% มูลค่าสูงสุดรอบ 28
เดือน,นำเข้าโต 14.12%

กระทรวงพาณิชย์ เผยส่งออก มี.ค. พลิกกลับมา
บวก 8.47% นำเข้าบวก 14.12%
โดยดุลการค้า เกินดุล 710.80 ล้านบาท มูลค่า
ส่งออกสูงสุดในรอบ 28 เดือน รับปัจจัยบวกการ
ฉีดวัคซีนโควิด มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของ
สหรัฐ และการผลิตโลกฟื้น

สถานการณ์ภาคอสังหาริมทรัพย์

จับตาทาวน์เฮ้าส์แข่งขันสูง หวั่น โอเวอร์ซัพพลาย

ธนาคารเกียรตินาคินภัทร รายงานสินค้าอุปโภคบริโภค เผยแนวโน้มอุปทานเปิดใหม่ของทาวน์เฮ้าส์ในช่วง 4 ปีที่ผ่านมาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีอุปทานคงค้างทั้งหมด 75,053 หน่วย ขณะที่จำนวนยูนิตทาวน์เฮ้าส์เปิดใหม่ในปี 2564 มีโอกาสที่จะเพิ่มมากขึ้นกว่าปี 2563

ทั้งนี้ ยอดขายรวมของทาวน์เฮ้าส์ในปี 2564 น่าจะอยู่ที่ระดับ 26,000++ ยูนิต ซึ่งใกล้เคียงกับปริมาณการขายได้ในช่วงก่อนสถานการณ์โควิด-19

เปิดทางต่างชาติซื้ออสังหาฯ ในไทย อุ่มเศรษฐกิจ

จากนโยบายเปิดประเทศดึงดูดต่างชาติเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย ซึ่งมีสาระสำคัญคือ

1. ขยายโควตาต่างชาติให้สามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้เกิน 49%
2. เปิดโอกาสให้ต่างชาติซื้อกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรร
3. ขยายสิทธิการเช่าเกิน 30 ปี
4. เป็นนโยบายเฉพาะกิจที่ออกแบบให้มีกรอบเวลาสั้น ๆ เพียง 3-5 ปี

วัคซีน ตัวแปรเศรษฐกิจไทยหลังโควิด-19 ระลอกใหม่

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองเศรษฐกิจไทยปี 2564 มีแนวโน้มเติบโตลดลงที่ 1.8% จากคาดการณ์เดิมที่ 2.6% ผลกระทบจากโควิด-19 ระลอกใหม่ที่รุนแรงกว่าครั้งก่อนหน้า อีกทั้งความกังวลต่อสถานการณ์ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้คน และความเชื่อมั่นที่ลดลง ได้ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้มีความเสี่ยงต่ำกว่าที่ประเมิน ตัวแปรสำคัญคือการเร่งฉีดวัคซีน

หากการฉีดวัคซีนมีความล่าช้า ก็มีความเป็นไปได้ที่การแพร่ระบาดจะยืดเยื้อหรืออาจเกิดการแพร่ระบาดอีกระลอก ซึ่งจะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่างชาติ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวที่เป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย อาจต้องล่าช้าออกไป

ภาพรวมตลาดบ้านมือสอง กรุงเทพฯ บูมต่อเนื่อง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เผยตัวเลขตลาดบ้านมือสองทั่วประเทศ มี Supply เสนอขาย เฉลี่ยเดือนละ 113,000 หน่วย มูลค่าเฉลี่ย 842,000 ล้านบาท ส่วนใหญ่อยู่ในกรุงเทพฯ ถึง 60% โดยจำนวนหน่วยมากที่สุด อยู่ในระดับราคา 3-5 ล้าน บาท มีจำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน 22,717 หน่วย คิดเป็น สัดส่วนเฉลี่ย 20.1% และระดับราคาที่มีสัดส่วนน้อยที่สุด อยู่ในระดับราคา 7-10 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยขายเฉลี่ย ต่อเดือน 7,327 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนเฉลี่ย 6.5%

ส่องราคาคอนโด ท่าเลใจกลาง ธุรกิจ ปรับตัวลดลงช่วงโควิด-19

TMB Analytics เปิดเผยว่า จากการวิเคราะห์ข้อมูล ราคาเสนอขาย คอนโดในแต่ละพื้นที่กว่า 2,000 โครงการในเขตกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล พบความเปลี่ยนแปลงด้านทำเลที่ตั้ง ในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มีโครงการใหม่ ๆ เริ่มขยายและกระจายตัวในพื้นที่วงแหวนรอบนอก (Outer Ring) มากขึ้น

นอกจากนี้ ยังพบว่าราคาคอนโดในแต่ละพื้นที่มีการปรับตัวต่อ สถานการณ์โควิด-19 ในอัตราที่ต่างกัน จากการประเมินภาพรวมราคา คอนโดมีเนียมในช่วงสถานการณ์โควิด-19 ปี 2564 พื้นที่เขตย่าน ใจกลางธุรกิจ (CBD) ราคาปรับลดลง 2% ขณะที่พื้นที่รอบนอกราคา ลดลงแรง 4-6% แต่เริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวในไตรมาสแรก ปี 2564

แหล่งที่มา

1. กรุงเทพธุรกิจ. (2564). ยอด 'โควิด-19' วันนี้ ยังน่าห่วง! ตายเพิ่มอีก 10 ราย พบติดเชื้อ ใหม่ 1,871 ราย. สืบค้น 29 เมษายน 2564, จาก <https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/935135>
2. สำนักข่าวอินโฟเควสท์. (2564). ADB คาด GDP ไทยปี 64 ขึ้นโต 3% จาก -6.1% ในปี 63 ก่อนโตถึง 4.5% ในปี 65. สืบค้น 29 เมษายน 2564, จาก <https://www.infoquest.co.th/2021/82037>
3. สำนักข่าวอินโฟเควสท์. (2564). คสม.ไฟเขียวมาตรการภาษีและค่าธรรมเนียม ลดภาระ ต้นทุนสถาบันการเงินประชาชน. สืบค้น 29 เมษายน 2564, จาก <https://www.infoquest.co.th/2021/81753>

4. สำนักข่าวอินโฟเควสท์. (2564). ส่งออก มี.ค.พลิกกลับมาบวก 8.47% มูลค่าสูงสุดรอบ 28 เดือน,นำเข้าโต 14.12%. สืบค้น 29 เมษายน 2564, จาก <https://www.infoquest.co.th/2021/80422>
5. DDproperty Thailand. (2564). สรุปข่าวเด่นอสังหาฯ รอบสัปดาห์ 19-23 เม.ย. 64. สืบค้น 29 เมษายน 2564, จาก <https://www.ddproperty.com/ข่าวอสังหาริมทรัพย์-บทความ/>