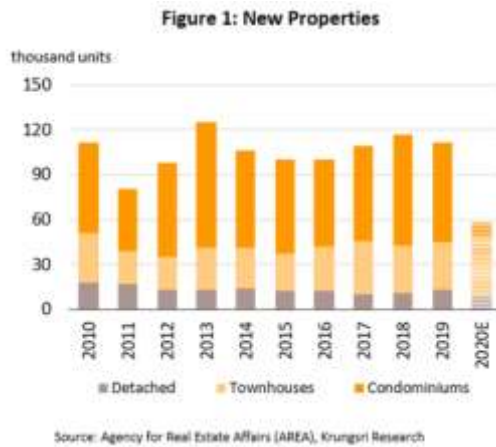


เอกสารแนบ 10*

แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2564-2566 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของกลุ่มแสนสิริในปัจจุบัน

จากข้อมูลบางส่วนที่ปรากฏในบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรี¹ เดือนมกราคม 2564 รายงานถึงสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลของปี 2563 พบว่า

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วงครึ่งแรกของปีได้รับผลกระทบรุนแรงจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้โครงการเปิดขายใหม่มีจำนวนทั้งสิ้น 27,307 ยูนิต ลดลงมากถึง 49.3% YoY เนื่องจากผู้ประกอบการชะลอการเปิดโครงการใหม่และเร่งระบายสต็อกคงค้างผ่านกลยุทธ์การขายหลายรูปแบบ เช่น การให้ส่วนลดมากกว่าปกติ การปล่อยเช่า และการให้อู่ฟรี 1 - 2 ปี เป็นต้น สต็อกคงค้างยอดขาย (Pre-sale) ที่อยู่อาศัยที่หดตัวต่อเนื่องจากปี 2562 อยู่ที่ 25,629 ยูนิต (-46.2% YoY)

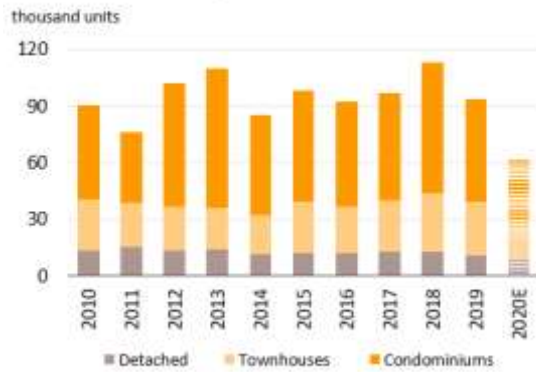


ในช่วงครึ่งปีหลัง ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่อง ด้วยสถานะเศรษฐกิจที่ซบเซา รวมทั้งภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง สำหรับทั้งปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัวรุนแรงต่อเนื่องจากปี 2562 ผลจาก (1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มซบเซาตามภาวะเศรษฐกิจ (2) กำลังซื้อจากลูกค้าต่างชาติชะลอลงตามภาวะถดถอยของเศรษฐกิจโลก (3) เกณฑ์ LTV ที่ยังคงเข้มงวดในสัญญาที่ 2 ขึ้นไป และ (4) อุปทานคงค้างสะสมอยู่ในระดับสูงในหลายพื้นที่ ปัจจัยข้างต้นจะกระทบการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในการลงทุนของผู้ประกอบการ โดยคาดว่า การเปิดขายโครงการใหม่จะหดตัว 48.0% ผู้ระดับต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี โดยผู้ประกอบการชะลอการเปิดคอนโดมิเนียมและหันไปเพิ่มสัดส่วนแนวราบมากขึ้น ด้านยอดขายจะหดตัว 35.0% ต่อเนื่องจากปี 2562 ที่หดตัว 16.8% เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะเลื่อนการเปิดโครงการใหม่ออกไปเพื่อรอดูสถานการณ์เศรษฐกิจ

¹ ที่มา: แนวโน้มธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ของวิจัยกรุงศรี (เมษายน 2563) (https://www.krungthri.com/bank/getmedia/82adcf79-c8b6-47ca-98e5-a4f295075032/IO_Housing_in_BMR_200430_TH_EX.aspx)

*ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารแนบนี้เป็นข้อมูลบางส่วนจากบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรี ซึ่งเป็นข้อมูลสาธารณะที่บุคคลทั่วไปสามารถเข้าถึงได้ โดยผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลประสงค์จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมอุตสาหกรรมแก่ผู้ลงทุนเพื่อใช้ในการพิจารณาเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรศึกษาบทวิเคราะห์ของวิจัยกรุงศรีฉบับเต็ม ตามเชิงอรรถที่ 1 ทั้งนี้ ข้อมูลตามที่ปรากฏในเอกสารแนบนี้ได้เป็นการแสดงว่าผู้ออกโทเคนดิจิทัลและผู้ให้บริการระบบเสนอขายโทเคนดิจิทัลได้รับรองถึงความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าว

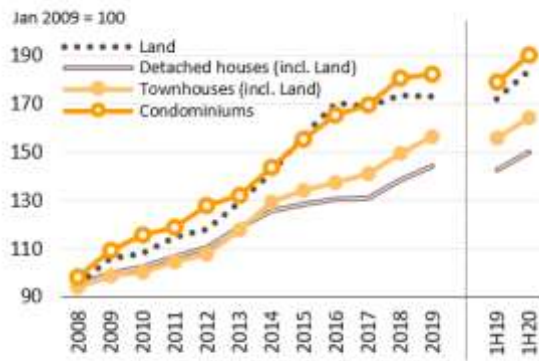
Figure 2: Units Sold



Source: AREA, Krungsri Research

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยรวมในช่วงครึ่งปีแรกเพิ่มขึ้นทุกประเภท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมากที่สุด 6.0% รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์และบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 5.6% และ 5.5% ตามลำดับ สอดคล้องกับการเปิดตัวของโครงการใหม่ซึ่งส่วนใหญ่เน้นที่อยู่อาศัยกลุ่มระดับกลาง-บนถึงบนหรืออยู่ใกล้รถไฟฟ้าสายใหม่ซึ่งมีต้นทุนที่ดินแพงและเป็นผลให้ราคาที่อยู่อาศัยโดยรวมสูงขึ้น

Figure 3: Housing Price Index



Source: Bank of Thailand (BOT)

Note: Housing price index was calculated from 17 commercial banks which are registered in Thailand and located in BMR.

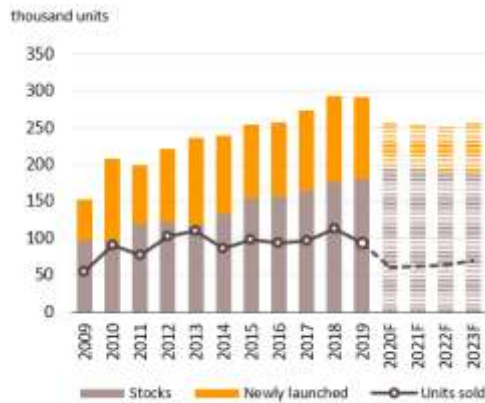
แนวโน้มปี 2564-2566

- ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง 3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มกระเตื้องขึ้น ปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัว การเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์ ตลอดจนการเข้ามาลงทุน/ทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) อย่างไรก็ตาม อุปทานคงค้างที่ยังอยู่ในระดับสูงยังเป็นปัจจัยกดดันการเติบโต
- การเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.0% ต่อปี เทียบกับเฉลี่ย 10.0% ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา โดยผู้ประกอบการมีการเพิ่มสัดส่วนบ้านแนวราบมากขึ้นเพื่อรักษาอัตรากำไรของธุรกิจ และรองรับความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ทั้งนี้ รายได้ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่จะยังคงเติบโต ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งด้านยอดขายและราคาที่ดินซึ่งหายากขึ้นและมีราคาแพง
 - บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์): ปัจจัยหนุนการเติบโตจากด้านดีมานด์จากกระแส new normal ที่ดึงให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอย/ ฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น รวมทั้งการขยายตัวของ

โครงการรถไฟฟ้า โครงการข่ายถนน และศูนย์การค้า ที่ขยายความเจริญออกไป ครอบคลุมพื้นที่รอบนอกเมืองมากขึ้น ส่วนด้านซัพพลายมาจากข้อจำกัดด้านเงินทุนของผู้ประกอบการ ทำให้เลือกเปิดโครงการแนวราบ เนื่องจาก รูปแบบพัฒนาโครงการสามารถแบ่งเฟสได้ บนพื้นที่แถบปริมณฑลซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงเท่าใจกลางเมือง ประกอบกับสต็อกของคอนโดมิเนียมที่ยังคงมีสัดส่วนสูงกว่าบ้านแนวราบ

- **คอนโดมิเนียม:** คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในบางพื้นที่ โดยเฉพาะพื้นที่ใจกลางเมืองและแนวรถไฟฟ้าบางเส้นทาง ซึ่ง คอนโดมิเนียมส่วนใหญ่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพทั้งด้านการบริหาร โครงการ การตลาดและ แหล่งเงินทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ แม้ว่าอุปทานใหม่ของคน คอนโดมิเนียมโดยรวมจะชะลอลงมากในปี 2563 กระนั้นใน บางพื้นที่ยังมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (บางซื่อ-บางใหญ่) แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) ซึ่งเป็นพื้นที่รอบนอกและมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าโดยเปรียบเทียบ
- การแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นทั้งจากผู้ประกอบการไทยและกลุ่มทุนจากต่างชาติ ทั้งนี้ เพื่อให้ธุรกิจสามารถแข่งขัน ได้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มร่วมทุนเป็นพันธมิตรกับบริษัทในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติมากขึ้น รวมถึงขยายการลงทุนไปยังอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เพื่อขยายธุรกิจและลดความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ โดยเฉพาะ โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use)
- **ปัจจัยที่ต้องติดตามในระยะต่อไป** ได้แก่ (1) ทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาวะการแพร่ระบาดของ COVID-19 (2) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มสูงขึ้นต่อเนื่อง (3) พฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาด COVID-19 เช่น การทำงานที่บ้านอาจทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบนอกเมืองที่มีพื้นที่ (4) การบังคับใช้ พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เริ่มจัดเก็บในปี 2563/ อาจกระตุ้นให้มีการซื้อขายเปลี่ยนมือที่ดินมากขึ้น แต่ขณะเดียวกัน ก็อาจเพิ่มภาระภาษีแก่ผู้ประกอบการที่มีอุปทานคงค้างเกิน 3 ปี นับจากวันที่พ.ร.บ.ดังกล่าวมีผลบังคับใช้

Figure 4: Total Supply



Source: AREA
Note: Forecast by Krungri Research