

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งแรก ปี 2560

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งแรก ปี 2560 มีการชะลอตัวของจำนวนหน่วยทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ แต่ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่ารวมถึงราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น กลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อย มีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการเข้มงวดการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน ถึงแม้ว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในจำนวนมากก็ตาม

### ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

**การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ** ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 มีจำนวน 69,172 หน่วย และมีมูลค่า 183,500 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 31.6 และมูลค่าลดลงร้อยละ 23.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 101,103 หน่วย และมีมูลค่า 240,016 ล้านบาท ซึ่งในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ซึ่งเป็นสถานการณ์ปกติที่ไม่มีมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 83,388 หน่วย และมีมูลค่าการโอน 202,120 ล้านบาทนั้น การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ก็ยังมีอัตราการลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 17.0 และมูลค่าลดลงร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากที่สุด จำนวน 33,050 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 47.8 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็น **ทาวน์เฮ้าส์** จำนวน 21,735 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 31.4 **บ้านเดี่ยว** มีการโอนจำนวน 9,428 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 13.6 **บ้านแฝด** มีการโอนจำนวน 2,488 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.6 และ **อาคารพาณิชย์พักอาศัย** มีการโอนจำนวน 2,471 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.6

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคลมีจำนวน 42,668 หน่วย และโอนบ้านมือสอง หรือบ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา มีจำนวน 26,504 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ต่อบ้านมือสองในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 เท่ากับ 62 : 38

สำหรับแนวโน้มยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2560 คาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ประมาณ 154,500 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 11.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 139,000 ถึง 170,000 หน่วย และมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 416,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 6.3 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 374,500 ถึง 457,650 ล้านบาท

**สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ** ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 มีมูลค่า 263,279 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่า 290,889 ล้านบาท เพราะในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จึงทำให้มีการซื้อขายและเร่งขอสินเชื่อเป็นจำนวนมากกว่าปกติ

เพื่อให้ทันในช่วงเวลาของมาตรการที่รัฐบาลสนับสนุน และมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 โดยธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันร้อยละ 59.6 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ร้อยละ 26.1 ธนาคารออมสินร้อยละ 12.0 และสถาบันอื่นๆ มีเพียงร้อยละ 2.3

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ ปี 2560 คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 566,300 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 3.4 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 558,000 ถึง 602,700 ล้านบาท

**สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ ครึ่งแรกปี 2560** มีมูลค่า 3,391,428 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 และมีส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ ครึ่งแรกปี 2560 โดยธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกันมีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 59.5 ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 28.1 ธนาคารออมสินร้อยละ 10.0 และสถาบันอื่นๆ มีเพียงร้อยละ 2.4

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อบุคคลทั่วไปทั้งระบบทั่วประเทศ ปี 2560 คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 3,441,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 3.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 3,425,500 ถึง 3,464,500 ล้านบาท

### **ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผลการสำรวจผ่านแอปพลิเคชัน คนไทยมีบ้าน : Home for All** ซึ่ง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ร่วมกับกระทรวงการพัฒนาศักยภาพและความมั่นคงของมนุษย์ (พม.) พัฒนาขึ้นเพื่อสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วประเทศ ผลการสำรวจ พบว่า จำนวนผู้ตอบแบบสำรวจสะสม ตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม - 30 มิถุนายน 2560 มีจำนวนรวม 59,451 ราย หรือเฉลี่ยมีผู้ตอบวันละ 1,282 ราย

ผู้ตอบแบบสำรวจส่วนใหญ่เป็นผู้ซื้อบ้านหลังแรก โดยมีสัดส่วนร้อยละ 79.7 ของผู้ตอบแบบสำรวจทั้งหมด โดยพบว่า ส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้ปานกลาง - รายได้น้อย (ผู้มีรายได้สูง ไม่ได้ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสำรวจผ่านแอปพลิเคชันนี้) โดยสังเกตจาก ร้อยละ 41.6 มีรายได้ไม่ถึง 15,000 บาท/เดือน และอีกร้อยละ 30.5 เป็นผู้มีรายได้ตั้งแต่ 15,000 - 25,000 บาท/เดือน ซึ่งรวมแล้ว กลุ่มผู้มีรายได้ไม่ถึง 25,000 บาท/เดือน มีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 70.1

นอกจากนั้น ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ร้อยละ 84.4 สามารถผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือนสูงสุดไม่เกิน 10,000 บาท ส่วนที่สามารถผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือน มากกว่า 10,000 บาท/เดือน มีสัดส่วนรวมกันเพียงร้อยละ 15.6

ความต้องการวงเงินสินเชื่อต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท มีสัดส่วนมากถึงร้อยละ 82.8 (ในจำนวนนี้ต้องการวงเงินสินเชื่อในช่วง 1.01 - 2.00 ล้านบาทมากที่สุด ถึงร้อยละ 28.0) โดยผู้ตอบแบบสำรวจทั้งหมด 64,100 ราย แบ่งความต้องการออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ 1) ต้องการซื้อบ้าน มีจำนวน 36,860 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.5 2) ต้องการปลูกสร้างบ้าน มีจำนวน 20,266 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.6 ซึ่งกลุ่มที่มีความต้องการ “ซื้อบ้าน” และ “ปลูกสร้างบ้าน” ส่วนใหญ่ต้องการวงเงินสินเชื่อ (หรือบ้านในราคา) 1.01 - 2.00 ล้านบาท 3) ต้องการปรับปรุง/ต่อ

เติมบ้านเดิม มีจำนวน 5,880 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.2 ซึ่งกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ต้องการสินเชื่อในวงเงิน 200,001 – 300,000 บาท และ 4) ต้องการซื้ออุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน มีจำนวน 1,094 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.7 ในกลุ่มนี้ส่วนใหญ่ต้องการสินเชื่อในวงเงิน 100,001 – 200,000 บาท (ดูตารางที่ 4)

ความสามารถในการผ่อนชำระ กับประเภทบ้านที่ต้องการไม่สอดคล้องกัน เนื่องจากผู้ที่ต้องการซื้อบ้านจำนวนทั้งหมด 36,860 ราย ในจำนวนนี้ส่วนใหญ่ร้อยละ 92.6 ต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดิน โดยเฉพาะ บ้านเดี่ยว มากที่สุด (ร้อยละ 61.2) และรองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ (ร้อยละ 22.8) ส่วน ห้องชุด/คอนโดมิเนียม มีความต้องการเพียงร้อยละ 7.4 ซึ่งไม่สอดคล้องกับความสามารถผ่อนชำระเงินกู้ต่อเดือนส่วนใหญ่ซึ่งไม่เกินเดือนละ 10,000 บาท และไม่สอดคล้องกับราคา Supply ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพร้อมที่ดินที่อยู่ระหว่างการขายในปัจจุบัน ซึ่งส่วนใหญ่มีราคาสูงกว่า 2.00 ล้านบาท

เฉพาะผู้ที่ต้องการซื้อบ้าน และปลูกสร้างบ้านในช่วงระยะ 2 ปีนี้ (ปี 2560 – 2561) มีจำนวนรวมกัน 41,455 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 74.7 ของจำนวนผู้ตอบแบบสำรวจทั้งหมด (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 4 วงเงินสินเชื่อแยกตามประเภทความต้องการมีบ้าน ทั่วประเทศ

วงเงินสินเชื่อ	ซื้อบ้าน		ปลูกสร้างบ้าน		ปรับปรุง/ต่อเติมบ้านเดิม		ซื้ออุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน	
	ราย	สัดส่วน	ราย	สัดส่วน	ราย	สัดส่วน	ราย	สัดส่วน
ไม่เกิน 100,000 บาท	787	1.2%	535	0.8%	536	0.8%	163	0.3%
100,001 - 200,000 บาท	1,638	2.6%	1,120	1.7%	971	1.5%	236	0.4%
200,001 - 300,000 บาท	1,570	2.4%	1,394	2.2%	1,043	1.6%	189	0.3%
300,001 - 400,000 บาท	1,093	1.7%	1,196	1.9%	608	0.9%	119	0.2%
400,001 - 500,000 บาท	1,583	2.5%	2,035	3.2%	834	1.3%	114	0.2%
500,001 - 600,000 บาท	1,250	2.0%	1,448	2.3%	422	0.7%	59	0.1%
600,001 - 700,000 บาท	1,751	2.7%	1,735	2.7%	339	0.5%	32	0.05%
700,001 - 1,000,000 บาท	5,955	9.3%	4,085	6.4%	487	0.8%	46	0.1%
1,000,001 - 2,000,000 บาท	12,702	19.8%	4,573	7.1%	414	0.6%	74	0.1%
2,000,001 - 3,000,000 บาท	5,869	9.2%	1,424	2.2%	144	0.2%	32	0.0%
3,000,001 - 4,000,000 บาท	1,644	2.6%	351	0.5%	37	0.1%	15	0.02%
4,000,001 - 5,000,000 บาท	630	1.0%	218	0.3%	22	0.0%	3	
มากกว่า 5,000,000 บาท	388	0.6%	152	0.2%	23	0.0%	12	0.02%
<b>รวม</b>	<b>36,860</b>	<b>57.5%</b>	<b>20,266</b>	<b>31.6%</b>	<b>5,880</b>	<b>9.2%</b>	<b>1,094</b>	<b>1.7%</b>
<b>สัดส่วน</b>	<b>57.5%</b>		<b>31.6%</b>		<b>9.2%</b>		<b>1.7%</b>	

ตารางที่ 5 ช่วงเวลาที่ต้องการมีบ้าน

ช่วงเวลาที่ต้องการมีบ้าน	ซื้อบ้าน	ปลูกสร้างบ้าน	ปรับปรุง/ต่อเติมบ้านเดิม	ซื้ออุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน	รวม	สัดส่วน
ภายในปี 2560	13,684	5,826	2,436	435	22,381	34.9%
ภายในปี 2561	14,139	7,806	1,727	234	23,906	37.3%
ภายในปี 2562	4,416	2,623	662	143	7,844	12.2%
ภายในปี 2563	1,819	1,307	360	104	3,590	5.6%
ภายในปี 2564	702	604	185	51	1,542	2.4%
ภายในปี 2565	1,260	1,120	264	57	2,701	4.2%
ภายในปี 2566	197	276	70	13	556	0.9%
ภายในปี 2567	166	199	42	12	419	0.7%
ภายในปี 2568	87	104	28	10	229	0.4%
ภายในปี 2569	390	401	106	35	932	1.5%
<b>รวม</b>	<b>36,860</b>	<b>20,266</b>	<b>5,880</b>	<b>1,094</b>	<b>64,100</b>	<b>100.0%</b>
<b>สัดส่วน</b>	<b>57.5%</b>	<b>31.6%</b>	<b>9.2%</b>	<b>1.7%</b>	<b>100.0%</b>	

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Website : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ตารางที่ 6 ที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่ต้องการ (เฉพาะซื้อบ้าน และปลูกสร้างบ้าน)

ภาค/จังหวัด	จำนวนราย	สัดส่วน
กทม. - ปริมณฑล	24,043	42.1%
ภาคเหนือ	9,647	16.9%
ภาคกลาง	1,971	3.5%
ภาคตะวันออก	5,602	9.8%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	8,366	14.6%
ภาคตะวันตก	2,021	3.5%
ภาคใต้	5,476	9.6%
รวม	57,126	100.0%

ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรก ปี 2560 มีจำนวน 159 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 52,225 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 223 โครงการ 45,888 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 200,689 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวม 162,400 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 มีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 3.8 ล้านบาท สูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 3.5 ล้านบาท

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แบ่งออกเป็นโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด โดยโครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายใหม่จำนวน 95 โครงการ 22,043 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 82,789 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงเพียงเล็กน้อยร้อยละ 0.8 และมีมูลค่าโครงการลดลงเพียงเล็กน้อยร้อยละ 0.7 เช่นกัน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีโครงการเปิดขายจำนวน 159 โครงการ 22,231 หน่วย มูลค่าโครงการ 83,340 ล้านบาท และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 65 โครงการ 18,854 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 85.5 ของจำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมดในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559

ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 มีจำนวน 64 โครงการ 30,182 หน่วย มีมูลค่าโครงการอาคารชุดรวม 117,891 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 49.1 จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 64 โครงการ 23,657 หน่วย มูลค่า 79,060 ล้านบาท และบริษัทจดทะเบียน

ทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 40 โครงการ 23,063 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.4 ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดในช่วงครึ่งแรกของปีนี้ เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 71.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 (ดูตารางที่ 1)

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายจำนวน 105 โครงการ 41,917 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.3 ของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 89 โครงการ 27,940 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

**ตารางที่ 1** โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณโครงการ ครึ่งแรกปี 2559 และครึ่งแรกปี 2560

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	ครึ่งแรก ปี 2559	ครึ่งแรก ปี 2560	YoY	ครึ่งแรก ปี 2559	ครึ่งแรก ปี 2560	YoY	ครึ่งแรก ปี 2559	ครึ่งแรก ปี 2560	YoY
บ้านจัดสรร	159	95	-40.3%	22,231	22,043	-0.8%	83,340	82,798	-0.7%
อาคารชุด	64	64	0.0%	23,657	30,182	27.6%	79,060	117,891	49.1%
รวม	223	159	-28.7%	45,888	52,225	13.8%	162,400	200,689	23.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

**แผนภูมิที่ 1** สัดส่วนจำนวนหน่วยของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ



จากหน่วยบ้านจัดสรรทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในครึ่งปีแรก ปี 2560 เปิดขายใหม่เป็นประเภททาวน์เฮาส์มากที่สุดร้อยละ 74.2 รองลงมาเป็นประเภทบ้านเดี่ยวร้อยละ 15.7 ที่เหลือร้อยละ 10.1 เป็นประเภทบ้านแฝด และอาคารพาณิชย์พักอาศัย ถ้าดูตามประเภทบ้านจะเห็นว่า ประเภททาวน์เฮาส์ และบ้านแฝดมีสัดส่วนเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วนประเภทบ้านเดี่ยว และทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนเปิดขายใหม่ลดลง (ดูตารางที่ 2)

สัดส่วนการเปิดขายใหม่ในช่วงระดับราคาต่าง ๆ จะเห็นว่า ไม่มีบ้านจัดสรรในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 ส่วนใหญ่เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 1.1-3 ล้านบาทมากที่สุดร้อยละ 60.6 รองลงมาเปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 3.1-5 ล้านบาท ร้อยละ 24.3 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 5.1 – 7.5 ล้านบาท ร้อยละ 6.9 ที่เหลือเปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท ร้อยละ 4.7 ซึ่งมีสัดส่วนที่มากกว่าช่วงเดียวกันของปี 2559 ที่มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 2.9 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการเริ่มเปิดขายใหม่ในระดับสูงขึ้น (ดูแผนภูมิที่ 2)

**ตารางที่ 2** โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2559 และครึ่งแรกปี 2560  
แยกประเภทบ้าน

ครึ่งแรกปี 2559

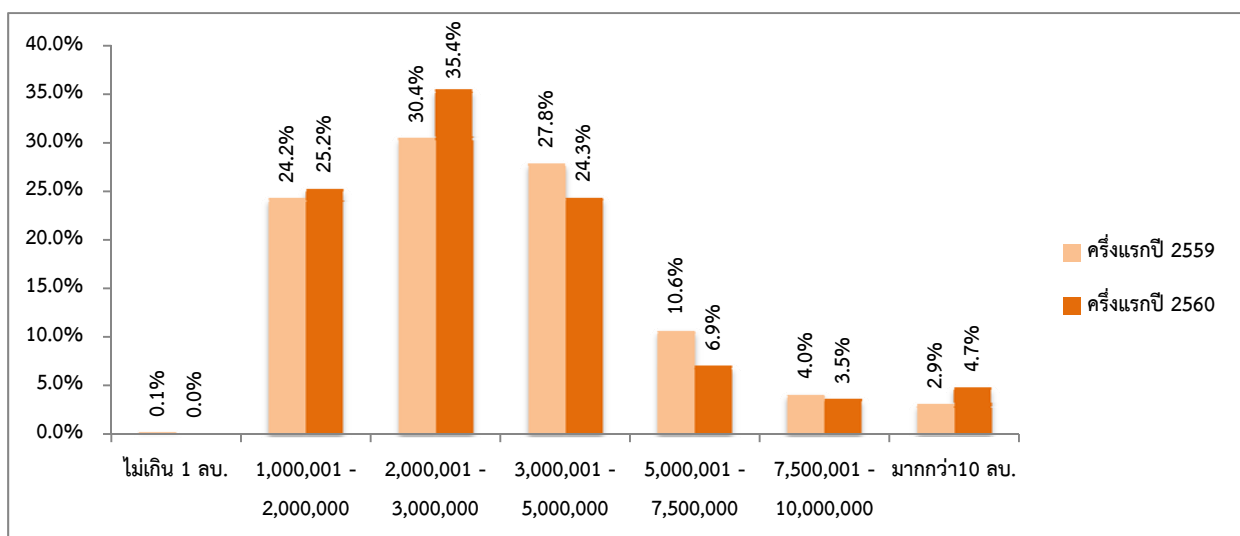
จังหวัด / ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ (จังหวัด)
กรุงเทพมหานคร	1,028	481	3,545	254	5,308	23.9%
ปทุมธานี	1,702	168	1,345	145	3,360	15.1%
นนทบุรี	1,003	649	3,579	305	5,536	24.9%
สมุทรปราการ	700	281	4,189	171	5,341	24.0%
นครปฐม	226	174	929	110	1,439	6.5%
สมุทรสาคร	189	160	807	91	1,247	5.6%
<b>รวม</b>	<b>4,848</b>	<b>1,913</b>	<b>14,394</b>	<b>1,076</b>	<b>22,231</b>	
<b>ร้อยละ (ประเภทบ้าน)</b>	<b>21.8%</b>	<b>8.6%</b>	<b>64.7%</b>	<b>4.8%</b>		

ครึ่งแรกปี 2560

จังหวัด / ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ (จังหวัด)
กรุงเทพมหานคร	1,579	252	3,853	188	5,872	26.6%
ปทุมธานี	474	727	4,451	-	5,652	25.6%
นนทบุรี	1,015	342	3,217	-	4,606	20.9%
สมุทรปราการ	401	438	3,163	40	4,042	18.3%
นครปฐม	-	-	963	-	963	4.4%
สมุทรสาคร	-	210	698	-	908	4.1%
<b>รวม</b>	<b>3,469</b>	<b>1,969</b>	<b>16,345</b>	<b>260</b>	<b>22,043</b>	
<b>ร้อยละ (ประเภทบ้าน)</b>	<b>15.7%</b>	<b>8.9%</b>	<b>74.2%</b>	<b>1.2%</b>		

**แผนภูมิที่ 2** สัดส่วนจำนวนหน่วยของบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในครึ่งแรกปี 2559 และครึ่งแรกปี 2560

แยกตามระดับราคา



จากหน่วยอาคารชุดทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในครึ่งปีแรก ปี 2560 เปิดขายใหม่เป็นประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุดร้อยละ 75.0 รองลงมาเป็นประเภทสตูดิโอ และ 2 ห้องนอน ร้อยละ 12.7 และ 11.8 ตามลำดับ ที่เหลือร้อยละ 0.5 เป็นประเภท 3 ห้องนอนขึ้นไป ถ้าดูตามประเภทห้องจะเห็นว่า ประเภทสตูดิโอ และ 3 ห้องนอนขึ้นไปมีสัดส่วนเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วนประเภท 1 ห้องนอน และ 2 ห้องนอนมีสัดส่วนเปิดขายใหม่ลดลง (ดูตารางที่ 3)

สัดส่วนการเปิดขายใหม่ในช่วงระดับราคาต่าง ๆ จะเห็นว่าส่วนใหญ่เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 2.1-3.0 ล้านบาทมากที่สุดร้อยละ 42.0 รองลงมาเปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 1.1-2 ล้านบาท ร้อยละ 23.4 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 3.1 – 5 ล้านบาทร้อยละ 13.8 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 5.1 – 7.5 ล้านบาทร้อยละ 7.1 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 7.51 – 10.0 ล้านบาทร้อยละ 6.6 ที่เหลือเปิดขายใหม่ในระดับราคามากกว่า 10.0 ล้านบาทร้อยละ 5.0 ซึ่งอาคารชุดระดับราคาตั้งแต่ 7.51 ล้านบาทขึ้นไปในช่วงครึ่งแรกปี 2560 มีสัดส่วนการเปิดขายเพิ่มมากกว่าปี 2559 (ดูแผนภูมิที่ 3)

### ตารางที่ 3 โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ครึ่งแรกปี 2559 และครึ่งแรกปี 2560

#### แยกประเภทห้อง

ปี 2559

จังหวัด / ประเภท	สตูดิโอ	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน ขึ้นไป	รวม	ร้อยละ (จังหวัด)
กรุงเทพมหานคร	1,434	13,052	2,157	65	16,708	70.6%
ปทุมธานี	-	3,207	664	-	3,871	16.4%
นนทบุรี	80	571	40	1	692	2.9%
สมุทรปราการ	-	850	207	-	1,057	4.5%
นครปฐม	-	1,246	83	-	1,329	5.6%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>1,514</b>	<b>18,926</b>	<b>3,151</b>	<b>66</b>	<b>23,657</b>	
<b>ร้อยละ (ประเภทห้อง)</b>	<b>6.4%</b>	<b>80.0%</b>	<b>13.3%</b>	<b>0.3%</b>		

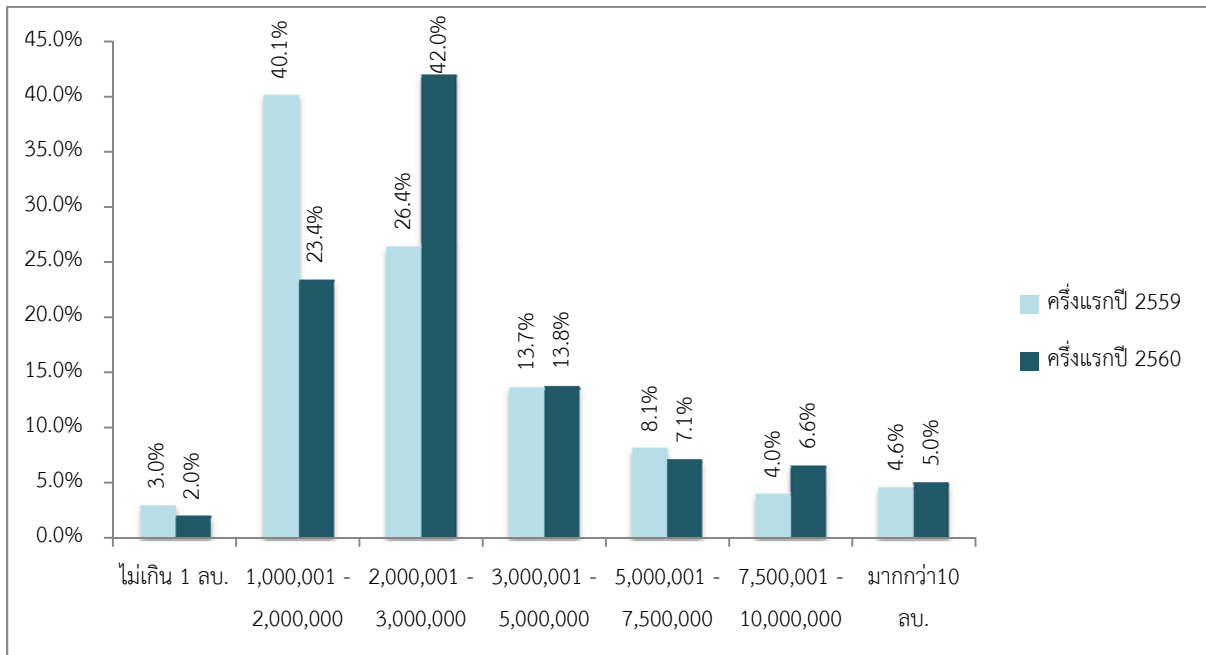
ปี 2560

จังหวัด / ประเภท	สตูดิโอ	1 ห้องนอน	2 ห้องนอน	3 ห้องนอน ขึ้นไป	รวม	ร้อยละ (จังหวัด)
กรุงเทพมหานคร	3,259	15,695	2,955	165	22,074	73.1%
ปทุมธานี	541	3,663	448	-	4,652	15.4%
นนทบุรี	-	390	-	-	390	1.3%
สมุทรปราการ	24	2,815	148	-	2,987	9.9%
นครปฐม	-	66	13	-	79	0.3%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-
<b>รวม</b>	<b>3,824</b>	<b>22,629</b>	<b>3,564</b>	<b>165</b>	<b>30,182</b>	
<b>ร้อยละ (ประเภทห้อง)</b>	<b>12.7%</b>	<b>75.0%</b>	<b>11.8%</b>	<b>0.5%</b>		



### แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยของอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในครั้งแรกปี 2559 และครั้งแรกปี 2560

แยกตามระดับราคา



สำหรับแนวโน้มโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 คาดว่าจะมีหน่วยโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ประมาณ 108,709 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 2.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 97,900 ถึง 119,700 หน่วย

#### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี

สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 มีจำนวน 50,796 หน่วย ลดลงร้อยละ 16.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 60,536 หน่วย ทั้งนี้ เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของ ปี 2559 เป็นช่วงที่มีมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จึงทำให้มีการเร่งก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แล้วเสร็จเป็นจำนวนมากกว่าปกติ อย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจำนวน 54,109 หน่วย และเป็นช่วงที่ไม่มีมาตรการฯ ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในช่วงครึ่งแรกของปี 2560 ก็ยังมีจำนวนลดลงร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558

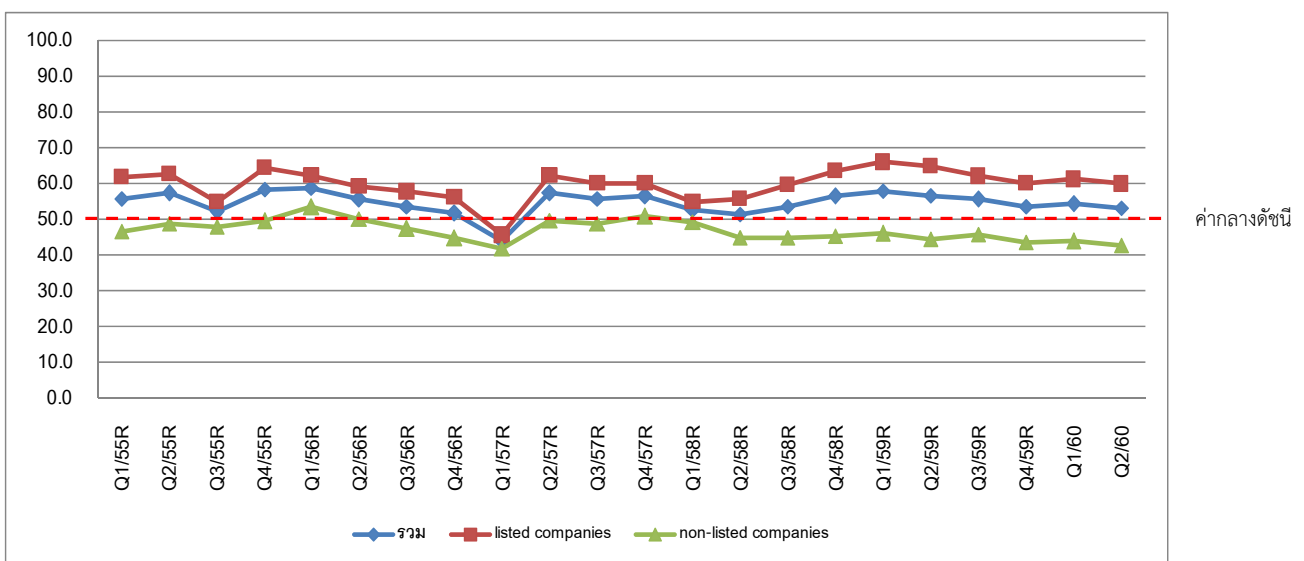
ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวน 50,796 หน่วยนี้ เป็นห้องชุดมากที่สุด จำนวน 26,168 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51.5 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีจำนวน 15,208 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.9 ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 5,464 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.8 อาคารพาณิชย์พักอาศัย จำนวน 2,875 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 5.7 และบ้านแฝดมีจำนวน 1,081 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.1

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 คาดว่าจะมีหน่วยอยู่ที่ประมาณ 111,300 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 12.0 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,200 ถึง 122,500 หน่วย

**ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล** ไตรมาส 2 ปี 2560 พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 53.1 จุด ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด โดยลดลงจากไตรมาสที่แล้ว ที่ระดับ 54.2 จุด ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน และการเปิดโครงการใหม่ที่ลดลง แต่ในด้านการจ้างงาน และต้นทุนการประกอบการมีการปรับเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้ประกอบการกลุ่ม Listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.9 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แต่ลดลงจากไตรมาสก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีที่ 61.2 จุด แสดงว่ากลุ่ม Listed Companies มีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน แต่มีความเชื่อมั่นลดลงจากไตรมาสก่อน ส่วนผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีเท่ากับ 42.8 จุด ต่ำกว่าไตรมาสก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีที่ 43.8 และต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แสดงว่าผู้ประกอบการกลุ่ม Non-listed Companies ไม่มีความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในภาวะปัจจุบัน และเป็นที่น่าสังเกตว่า กลุ่ม Non-listed Companies มีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุดต่อเนื่องมา 10 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2558 เป็นต้นมา และในไตรมาสนี้ ถือเป็นค่าดัชนีความเชื่อมั่นต่ำสุดในระยะ 10 ไตรมาสที่ผ่านมา สอดคล้องกับสถานการณ์การเปิดขายโครงการใหม่ของผู้ประกอบการ กลุ่ม Non-listed Companies ที่มีสัดส่วนการเปิดขายลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับกลุ่ม Listed Companies ขึ้น (ดูแผนภูมิที่ 4)

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้าของผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 67.0 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 65.1 จุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีทิศทางความเชื่อมั่นในเชิงบวกต่อการดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในอีก 6 เดือนข้างหน้า โดยมีค่าเพิ่มขึ้นในเกือบทุกด้านจากไตรมาส 1 ปี 2560 โดยเฉพาะจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน และแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ในอนาคตอีก 6 เดือน ยกเว้นด้านการจ้างงาน

**แผนภูมิที่ 4 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)**



สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Website : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

## ด้านราคาที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจราคาโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป เพื่อจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 3 ประเภท ได้แก่ ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ พบว่าราคาที่อยู่อาศัยในไตรมาส 2 ปี 2560 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2559 (YoY) และไตรมาส 1 ปี 2560 (QoQ) ทุกประเภท

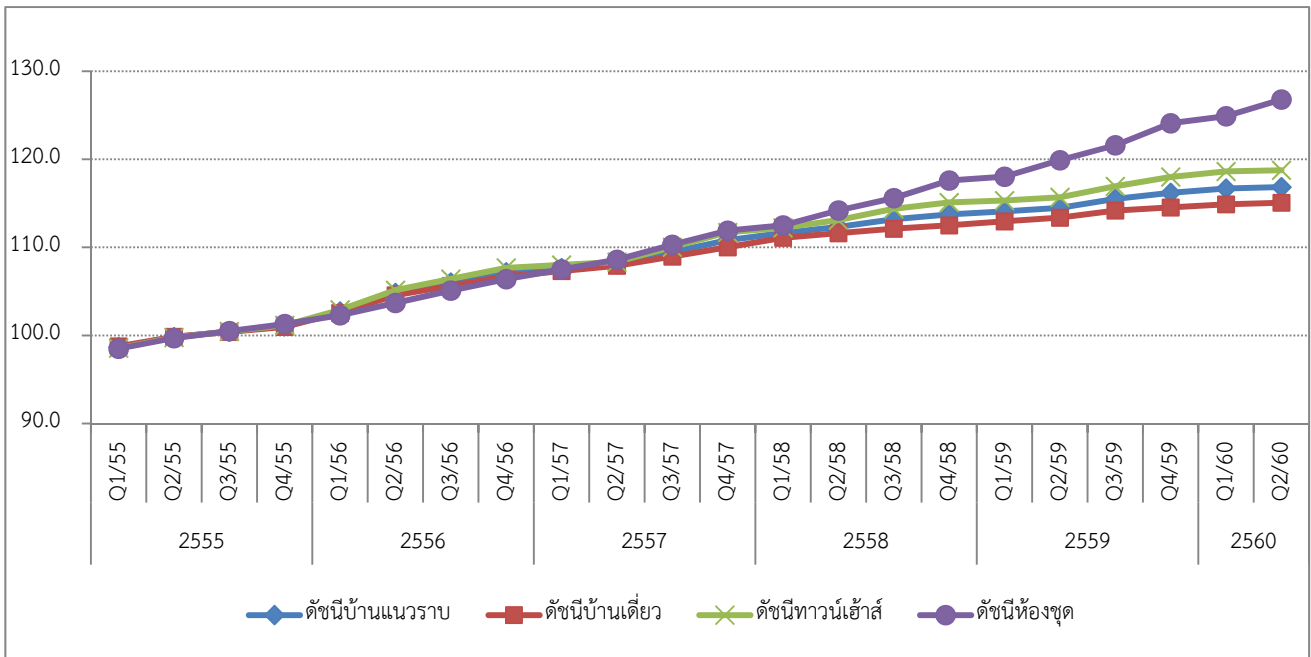
ดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จากไตรมาส 2 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากไตรมาส 1 ปี 2560

ดัชนีราคาบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 เมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า

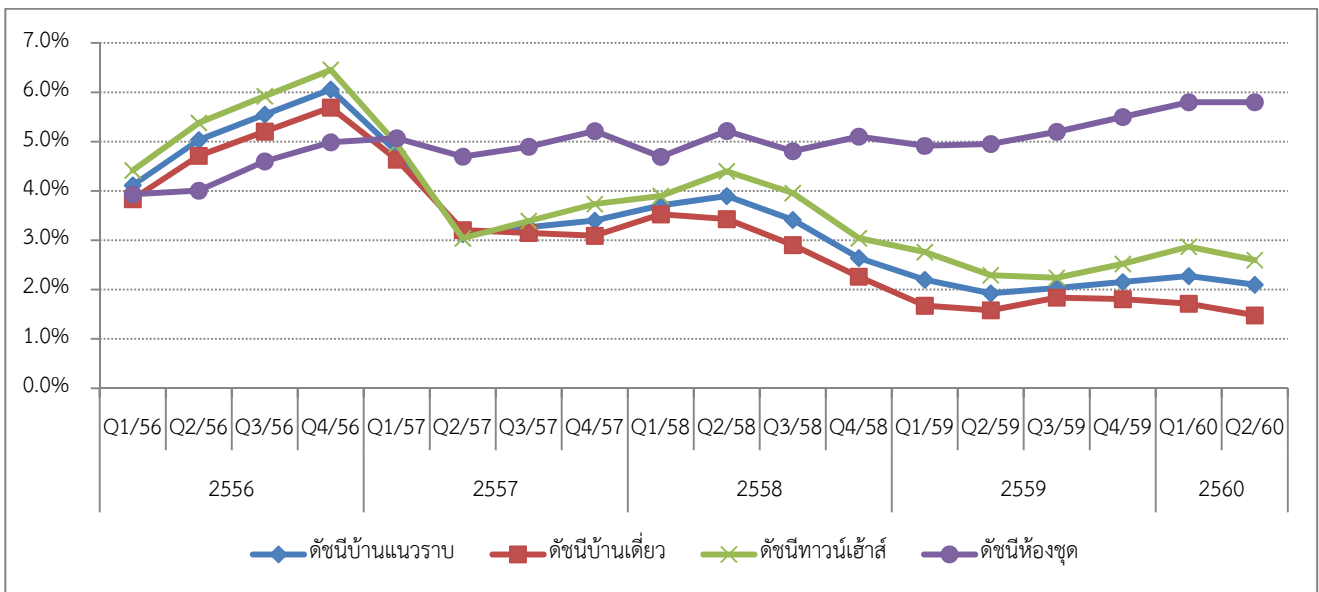
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 118.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2559 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2560 (ดูแผนภูมิที่ 5 - 6)

แผนภูมิที่ 5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Website : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com