

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2562 และครึ่งแรกปี 2562

ในไตรมาส 2 ปี 2562 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์ มีการปรับตัวลดลง ทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลกระทบของมาตรการ Macro Prudential ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ส่วนในด้านอุปทาน ผู้ประกอบการมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มมากขึ้นในไตรมาสนี้ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสนี้ มีจำนวนหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่มากกว่าโครงการบ้านจัดสรร เพื่อทดแทนอุปทานที่ถูกดูดซับจากการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปลายปี 2561 ถึงไตรมาสแรกปี 2562 แต่สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาสนี้ มีจำนวนลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งเป็นการลดลงของอาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ สำหรับในด้านราคาที่ดินและราคาขายที่อยู่อาศัยสร้างใหม่โดยผู้ประกอบการ มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงจากไตรมาสก่อน เนื่องจากมีจำนวนอุปทานเหลือขายจำนวนมาก จนผู้ประกอบการจำเป็นต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อการแข่งขันทางการตลาด

สำหรับภาพรวมในครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์ ปรับตัวลดลงทั้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ แต่ในด้านอุปทาน ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 โครงการที่อยู่อาศัยใหม่ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดยังมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นกลุ่มที่เปิดขายโครงการอาคารชุดมากถึงร้อยละ 64 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ มีจำนวนหน่วยลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยเป็นการลดลงของจำนวนอาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบมีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของทั้งโครงการบ้านจัดสรรที่ผู้ประกอบการสร้าง และบ้านที่ประชาชนสร้างเอง

ส่วนภาพรวมครึ่งหลังปี 2562 (เดือนกรกฎาคม - ธันวาคม) คาดว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าไตรมาส 3 และ 4 จะมีการปรับตัวดีขึ้นกว่าไตรมาส 2 ทำให้ครึ่งหลังสูงกว่าครึ่งแรกเล็กน้อย แต่หากเทียบกับครึ่งหลังปี 2561 จำนวนหน่วยและมูลค่าจะต่ำกว่าร้อยละ 15.5 และ 12.2 ตามลำดับ ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ คาดว่าจะลดลงร้อยละ 5.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ส่วนด้านอุปทาน โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในช่วงครึ่งหลังปี 2562 คาดว่าจะลดลงร้อยละ 28.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 เนื่องจากมีอุปทานเหลือขายในตลาดสะสมมาในช่วงครึ่งปีหลัง ส่วนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ คาดว่าจะลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561

ดังนั้นภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2562 ในด้านอุปสงค์ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจำนวนหน่วยจะลดลงร้อยละ 10.2 และมูลค่าจะลดลงร้อยละ 7.1 ส่วนด้านอุปทาน โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่คาดว่าจะจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 12.7 และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับปี 2561

## 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

### 1.1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ภายหลังจากอุปทานที่อยู่อาศัยในตลาดมีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ก่อนประกาศใช้มาตรการ Macro Prudential ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ทำให้ในไตรมาส 2 ปี 2562 ผู้ประกอบการได้เร่งเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มมากขึ้น เมื่อเทียบกับในช่วงเดียวกันของปี 2561 โดยมีการเปิดขายจำนวนมากถึง 104 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 82.5) มีหน่วยในผังรวม 25,939 หน่วย (เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.1) และมีมูลค่าโครงการรวม 154,427 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 151.7) เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีการเปิดขายโครงการใหม่เพียง 57 โครงการ 15,907 หน่วย มูลค่ารวม 61,354 หน่วย

แม้ว่าจำนวน**โครงการบ้านจัดสรร**เปิดขายใหม่ ในไตรมาสนี้มีจำนวนมากถึง 71 โครงการ ในขณะที่**โครงการอาคารชุด**เปิดขายใหม่ มีจำนวน 33 โครงการ แต่จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ของอาคารชุดมีมากกว่าบ้านจัดสรร รวมถึงมูลค่าการขายโครงการอาคารชุดก็มีมูลค่าสูงกว่าบ้านจัดสรรด้วย (ดูตารางที่ 1)

ประเภท**บ้านจัดสรร**ที่เปิดขายใหม่ ในไตรมาส 2 ปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 63.8 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 20.3 เป็นบ้านเดี่ยว เปิดขายในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 13.6 และขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 2.3 โดยเปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 1)

**อาคารชุด**ที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2562 ส่วนใหญ่ร้อยละ 66.7 จะเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน และขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 15.3 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ ขายในระดับ 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนมีสัดส่วนร้อยละ 15.1 และขายในระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 2.9 และทั้งหมดขายในระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (ดูแผนภูมิที่ 2)

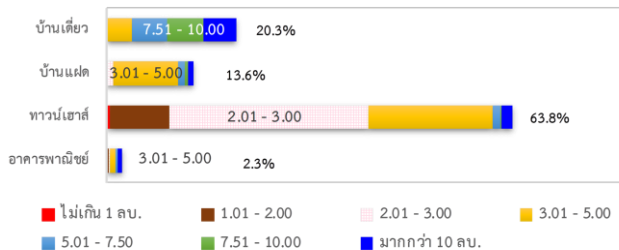
ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาส 2 ปี 2562

| ประเภท     | โครงการ |       |       | หน่วย  |        |       | มูลค่า (ลบ.) |         |        |
|------------|---------|-------|-------|--------|--------|-------|--------------|---------|--------|
|            | Q2/61   | Q2/62 | YoY   | Q2/61  | Q2/62  | YoY   | Q2/61        | Q2/62   | YoY    |
| บ้านจัดสรร | 37      | 71    | 91.9% | 6,512  | 12,290 | 88.7% | 26,196       | 56,385  | 115.2% |
| อาคารชุด   | 20      | 33    | 65.0% | 9,395  | 13,649 | 45.3% | 35,158       | 98,042  | 178.9% |
| รวม        | 57      | 104   | 82.5% | 15,907 | 25,939 | 63.1% | 61,354       | 154,427 | 151.7% |

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

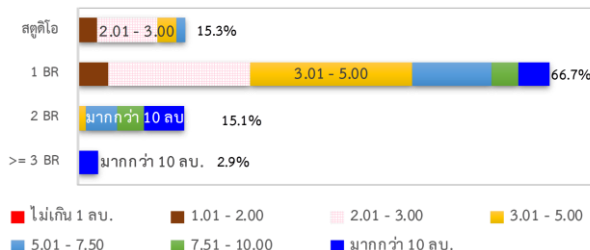
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ประเภทและราคาบ้านจัดสรรไตรมาส 2 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ประเภทและราคาอาคารชุดไตรมาส 2 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดังนั้นภาพรวมในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) ผู้ประกอบการมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เพิ่มขึ้นจากในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 โดยมีจำนวนรวม 204 โครงการ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 38.8) มีหน่วยในผังรวม 48,850 หน่วย (เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.5) และมีมูลค่าโครงการรวม 265,461 ล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.7)

จำนวนโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 จะมีมากกว่าโครงการอาคารชุด แต่จำนวนหน่วยและมูลค่าการขายโครงการเปิดใหม่ของโครงการบ้านจัดสรวยังน้อยกว่าอาคารชุด แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการยังไม่ได้มีการชะลอการเพิ่มปริมาณอุปทานอาคารชุดในตลาด แม้ว่าโครงการอาคารชุดจะได้รับผลกระทบจากมาตรการ Macro Prudential ของ ธปท. มากกว่าโครงการบ้านจัดสรร (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2562

| ประเภท     | โครงการ    |            |              | หน่วย         |               |              | มูลค่า (ลบ.)   |                |              |
|------------|------------|------------|--------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
|            | H1/61      | H1/62      | YoY          | H1/61         | H1/62         | YoY          | H1/61          | H1/62          | YoY          |
| บ้านจัดสรร | 91         | 137        | 50.5%        | 15,274        | 22,324        | 46.2%        | 67,832         | 114,348        | 68.6%        |
| อาคารชุด   | 56         | 67         | 19.6%        | 25,252        | 26,526        | 5.0%         | 100,491        | 151,113        | 50.4%        |
| <b>รวม</b> | <b>147</b> | <b>204</b> | <b>38.8%</b> | <b>40,526</b> | <b>48,850</b> | <b>20.5%</b> | <b>168,323</b> | <b>265,461</b> | <b>57.7%</b> |

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ได้แก่ 1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ทำเลปลายทางรถไฟฟ้าสายสีม่วง 2) ลำลูกกา-คลองหลวง-ัญบุรี-หนองเสือ ซึ่งเป็นทำเลที่มีแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 3) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ 4) คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ซึ่งเป็นทำเลที่มีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ 5) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ซึ่งทั้ง 5 ทำเลดังกล่าว จะเปิดขายทาวน์เฮ้าส์ ราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทเป็นส่วนใหญ่ ยกเว้นเมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วงครึ่งแรกปี 2562

| อันดับที่ | ทำเล                                      | จำนวน<br>หน่วยที่เปิด<br>ขายใหม่ | มูลค่า<br>โครงการ<br>(ลบ.) | ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด |                    | ประเภทที่เปิด<br>ขายมากที่สุด |
|-----------|---|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------|-------------------------------|
|           |   |                                  |                            | ครึ่งแรกปี<br>2562           | ครึ่งแรกปี<br>2561 |                               |
| 1         | บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย         | 3,210                            | 18,150                     | 3.01-5.00                    | 3.01-5.00          | ทาวน์เฮ้าส์                   |
| 2         | ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ         | 3,004                            | 8,369                      | 3.01-5.00                    | 2.01-3.00          | ทาวน์เฮ้าส์                   |
| 3         | เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ | 2,283                            | 6,196                      | 2.01-3.00                    | 2.01-3.00          | ทาวน์เฮ้าส์                   |
| 4         | คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง       | 2,239                            | 9,177                      | 3.01-5.00                    | 2.01-3.00          | ทาวน์เฮ้าส์                   |
| 5         | บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง                    | 2,148                            | 10,638                     | 3.01-5.00                    | 3.01-5.00          | ทาวน์เฮ้าส์                   |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลที่ตั้งโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 ได้แก่ 1) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด 2) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 3) พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ซึ่งทั้ง 3 ทำเลนี้ส่วนใหญ่เปิดขายระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ทำเลนี้ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) สุขุมวิท ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 7.51 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด ซึ่งทั้ง 5 ทำเลดังกล่าว ส่วนใหญ่จะเปิดขายประเภท 1 ห้องนอน (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วงครึ่งแรกปี 2562

| อันดับที่ | ทำเล   | จำนวน<br>หน่วยที่เปิด<br>ขายใหม่ | มูลค่า<br>โครงการ<br>(ลบ.) | ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด    |                 | ประเภทที่เปิด<br>ขายมากที่สุด |
|-----------|--|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------------|-------------------------------|
|           |  |                                  |                            | ครึ่งแรกปี 2562                 | ครึ่งแรกปี 2561 |                               |
| 1         | ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด | 5,442                            | 18,649                     | 3.01-5.00                       | 3.01-5.00       | 1 ห้องนอน                     |
| 2         | ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง                      | 3,093                            | 12,590                     | 3.01-5.00                       | 3.01-5.00       | 1 ห้องนอน                     |
| 3         | พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ                 | 2,702                            | 10,337                     | 3.01-5.00                       | 3.01-5.00       | 1 ห้องนอน                     |
| 4         | คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง          | 2,576                            | 5,250                      | 2.01-3.00                       | 2.01-3.00       | 1 ห้องนอน                     |
| 5         | สุขุมวิท                                     | 1,900                            | 16,605                     | 7.51-10.00 และ<br>10 ลบ. ขึ้นไป | 10 ลบ. ขึ้นไป   | 1 ห้องนอน                     |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในไตรมาส 2 ปี 2562 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่จำนวน 23,517 หน่วย ลดลงร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 27,524 หน่วย และลดลงร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 24,120 หน่วย ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่มีจำนวนลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 เนื่องจากอาคารชุดสร้างเสร็จลดลงร้อยละ 34.5 ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบ (นับรวมบ้านจัดสรร และบ้านที่ประชาชนสร้างเอง)

สร้างเสร็จใหม่ในไตรมาสเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 (ดูตารางที่ 5 และตารางที่ 6)

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จทะเบียนใหม่ เป็นที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุดถึง 15,245 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.8 โดยแบ่งเป็น บ้านเดี่ยวมีจำนวน 10,294 หน่วย (ร้อยละ 43.8) ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 3,603 หน่วย (ร้อยละ 15.3) บ้านแฝดมีจำนวน 699 หน่วย (ร้อยละ 3.0) อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 649 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.8 ส่วนอาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ในไตรมาส มีจำนวน 8,272 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.2 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด อาคารชุดสร้างเสร็จใหม่ลดลงอย่างต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 3 แล้ว เนื่องจากมีการเร่งการก่อสร้างอาคารชุดและเร่งโอนกรรมสิทธิ์ไปในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 3)

หากพิจารณาในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ มีจำนวนหน่วย 47,637 หน่วย ลดลงร้อยละ 24.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 62,799 หน่วย เป็นการลดลงของอาคารชุด ซึ่งลดลงมากถึงร้อยละ 45.3 แต่ที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเองเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

| ประเภท     | Q1/61         | Q2/61 <sup>R</sup> | Q3/61 <sup>R</sup> | Q4/61 <sup>R</sup> | Q1/62 <sup>R</sup> | Q2/62         | H1/61         | H1/62         | QoQ          | YoY           | YTD           |
|------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| แนวราบ     | 12,843        | 14,892             | 15,105             | 14,290             | 13,217             | 15,245        | 27,735        | 28,462        | 15.3%        | 2.4%          | 2.6%          |
| อาคารชุด   | 22,432        | 12,632             | 22,226             | 14,382             | 10,903             | 8,272         | 35,064        | 19,175        | -24.1%       | -34.5%        | -45.3%        |
| <b>รวม</b> | <b>35,275</b> | <b>27,524</b>      | <b>37,331</b>      | <b>28,672</b>      | <b>24,120</b>      | <b>23,517</b> | <b>62,799</b> | <b>47,637</b> | <b>-2.5%</b> | <b>-14.6%</b> | <b>-24.1%</b> |

หมายเหตุ : R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง  
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 6 อัตราขยายตัวที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

QoQ และ YoY

| ประเภท       | Q1/61  | Q2/61R | Q3/61R | Q4/61R | Q1/62R | Q2/62  |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ที่อยู่อาศัย | 21.1%  | -22.0% | 35.6%  | -23.2% | -15.9% | -2.5%  |
| QoQ แนวราบ   | -5.2%  | 16.0%  | 1.4%   | -5.4%  | -7.5%  | 15.3%  |
| อาคารชุด     | 44.1%  | -43.7% | 75.9%  | -35.3% | -24.2% | -24.1% |
| ที่อยู่อาศัย | 48.6%  | -6.4%  | 15.9%  | -1.5%  | -31.6% | -14.6% |
| YoY แนวราบ   | -3.6%  | 27.7%  | 19.5%  | 5.5%   | 2.9%   | 2.4%   |
| อาคารชุด     | 115.2% | -28.8% | 13.5%  | -7.6%  | -51.4% | -34.5% |

หมายเหตุ : R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่

ไตรมาส 2 ปี 2562 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



1. บ้านเดี่ยว 43.8%
2. อาคารชุด 35.2%
3. ทาวน์เฮ้าส์ 15.3%
4. บ้านแฝด 3.0%
5. อาคารพาณิชย์ 2.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในไตรมาส 2 ปี 2562 ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 40,442 หน่วย มีมูลค่ารวม 121,368 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561 โดยมีจำนวน 49,862 หน่วย (ลดลงร้อยละ 18.9) และมูลค่า 145,313 ล้านบาท (ลดลงร้อยละ 16.5) โดยจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ขยายตัวลดลงเป็นไตรมาสแรก หลังจากขยายตัวติดต่อกัน 7 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2560 เป็นต้นมา (ดูตารางที่ 7 และตารางที่ 8)



จำนวนหน่วยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดในไตรมาสนี้ ได้แก่ อาคารชุด 18,351 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.4) รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 12,901 หน่วย (ร้อยละ 31.9) บ้านเดี่ยว 5,708 หน่วย (ร้อยละ 14.1) อาคารพาณิชย์พักอาศัย 2,075 หน่วย (ร้อยละ 5.1) และบ้านแฝด 1,407 หน่วย (ร้อยละ 3.5) ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 4)

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 22,058 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 18,384 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 2 ปี 2562 เท่ากับ 55 : 45 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ มีมูลค่า 80,538 ล้านบาท และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองมีมูลค่า 40,830 ล้านบาท ทำให้มีสัดส่วนมูลค่าบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองเท่ากับ 66 : 34

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณมีจำนวน 88,212 หน่วย และมีมูลค่า 254,315 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 91,966 หน่วย และมีมูลค่า 256,780 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)

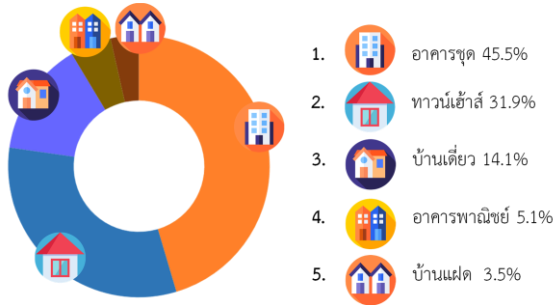
ทั้งนี้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) ในช่วงครึ่งแรกของปีนี้จำนวน 52,206 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) ประมาณ 36,006 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในครึ่งแรกปี 2562 เท่ากับ 59 : 41 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ มีมูลค่า 179,991 ล้านบาท และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองมีมูลค่า 74,324 ล้านบาท ทำให้มีสัดส่วนมูลค่าบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองเท่ากับ 71 : 29 (ดูตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

| ไตรมาส | จำนวนหน่วย  |            |        | มูลค่า  |            |         |
|--------|--|------------|--------|--|------------|---------|
|        | บ้านใหม่   | บ้านมือสอง | รวม    | บ้านใหม่   | บ้านมือสอง | รวม     |
| Q1/61  | 25,712   | 16,392     | 42,104 | 77,081   | 34,387     | 111,468 |
| Q2/61  | 31,586   | 18,276     | 49,862 | 106,087  | 39,226     | 145,313 |
| Q3/61  | 29,493   | 19,124     | 48,617 | 94,262   | 39,706     | 133,968 |
| Q4/61  | 36,873   | 19,174     | 56,047 | 133,500  | 40,864     | 174,363 |
| Q1/62  | 30,148   | 17,622     | 47,770 | 99,453   | 33,494     | 132,947 |
| Q2/62  | 22,058   | 18,384     | 40,442 | 80,538   | 40,830     | 121,368 |
| H1/61  | 57,298   | 34,668     | 91,966 | 183,168  | 73,612     | 256,780 |
| H1/62  | 52,206   | 36,006     | 88,212 | 179,991  | 74,324     | 254,315 |
| QoQ    | -26.8%   | 4.3%       | -15.3% | -19.0%   | 21.9%      | -8.7%   |
| YoY    | -30.2%   | 0.6%       | -18.9% | -24.1%   | 4.1%       | -16.5%  |
| YTD    | -8.9%  | 3.9%       | -4.1%  | -1.7%  | 1.0%       | -1.0%   |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 2 ปี 2562 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 8 อัตราขยายตัวการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ QoQ และ YoY

| ประเภท | Q1/61      | Q2/61 | Q3/61 | Q4/61 | Q1/62  | Q2/62  |
|--------|------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| หน่วย  | QoQ -12.3% | 18.4% | -2.5% | 15.3% | -14.8% | -15.3% |
| มูลค่า | YoY 42.4%  | 25.9% | 5.0%  | 16.7% | 13.5%  | -18.9% |
| หน่วย  | QoQ -12.5% | 30.4% | -7.8% | 30.2% | -23.8% | -8.7%  |
| มูลค่า | YoY 39.4%  | 40.3% | 14.6% | 36.9% | 19.3%  | -16.5% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2562 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 155,196 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 172,111 ล้านบาท และลดลงร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 158,872 ล้านบาท (ดูตารางที่ 9)

ในช่วงครึ่งแรกปี 2562 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 314,068 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 325,172 ล้านบาท (ดูตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศไตรมาส 2 ปี 2562

| ไตรมาส | มูลค่า (ล้านบาท) | QoQ    | YoY   | YTD   |
|--------|------------------|--------|-------|-------|
| Q1/61  | 153,061          | -26.2% | 32.2% |       |
| Q2/61  | 172,111          | 12.4%  | 16.7% |       |
| Q3/61  | 184,923          | 7.4%   | 13.3% |       |
| Q4/61  | 192,805          | 4.3%   | -7.1% |       |
| Q1/62  | 158,872          | -17.6% | 3.8%  |       |
| Q2/62  | 155,196          | -2.3%  | -9.8% |       |
| H1/61  | 325,172          |        |       |       |
| H1/62  | 314,068          |        |       | -3.4% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

ณ ไตรมาส 2 ปี 2562 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบ ทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,901,163 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 เมื่อเทียบกับ ณ ไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 3,640,425 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับ ณ ไตรมาส 1 ปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 3,872,249 ล้านบาท (ดูตารางที่ 10)

ตารางที่ 10 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2562

| ไตรมาส | มูลค่า<br>(ล้านบาท) | QoQ  | YoY  |
|--------|---------------------|------|------|
| Q1/61  | 3,573,374           | 1.4% | 6.9% |
| Q2/61  | 3,640,425           | 1.9% | 7.4% |
| Q3/61  | 3,712,134           | 2.0% | 7.5% |
| Q4/61  | 3,795,058           | 2.2% | 7.7% |
| Q1/62  | 3,872,249           | 2.0% | 8.4% |
| Q2/62  | 3,901,163           | 0.7% | 7.2% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3. สถานการณ์ด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 2 ปี 2562 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีการปรับราคาเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอลงทุกประเภท โดยมีสาเหตุมาจากภาวะของการแข่งขันทางการตลาดที่มีอุปทานในตลาดจำนวนมาก ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวทำให้ประชาชนมีกำลังซื้อลดลง

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา มีค่าดัชนีเท่ากับ 236.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ไตรมาสก่อนดัชนีราคาที่ดินเปล่าฯ มีอัตรายายตัวสูงถึงร้อยละ 21.5 และมีอัตรายายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 32.6 ในไตรมาส 4 ปี 2561

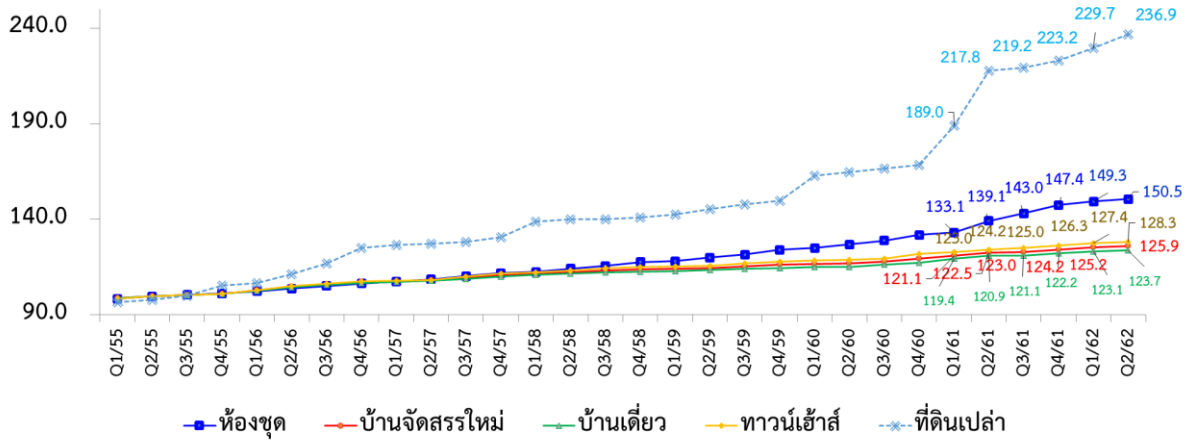
ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย มีค่าดัชนีเท่ากับ 150.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ไตรมาสก่อนดัชนีราคาห้องชุดฯ มีอัตรายายตัวสูงสุดถึงร้อยละ 12.2

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ไตรมาสก่อนดัชนีราคาบ้านจัดสรรฯ มีอัตรายายตัวร้อยละ 3.4

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ไตรมาสก่อนดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีอัตรายายตัวร้อยละ 3.1 และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ไตรมาสก่อนดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีอัตรายายตัวร้อยละ 3.6 (ดูแผนภูมิที่ 5 และแผนภูมิที่ 6)

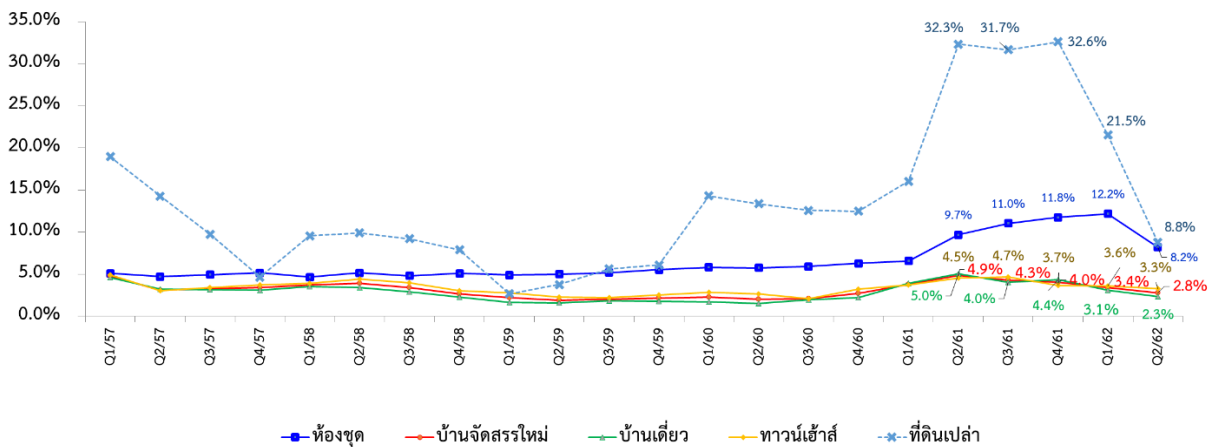


แผนภูมิที่ 5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา  
ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 2 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย  
และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่สามารถรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม