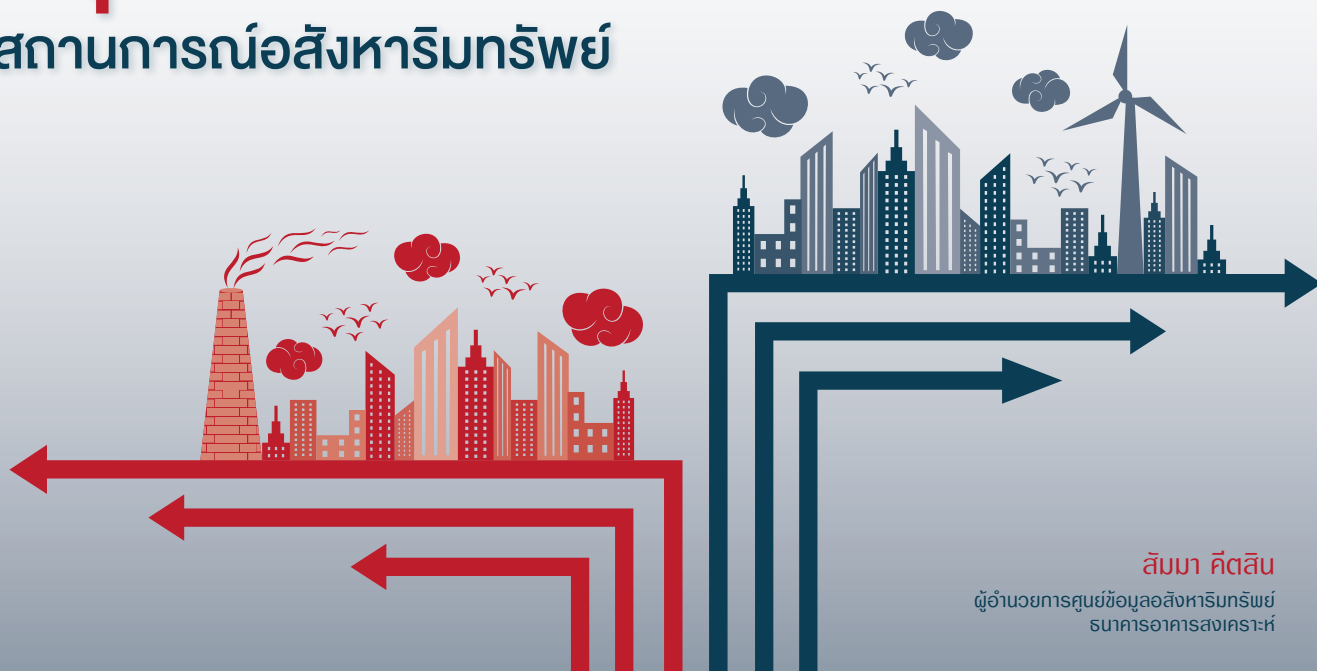




# สรุปและวิเคราะห์ สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์



ลัมมา คิตสิน

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป นับว่าได้ปรับตัวดีขึ้น ในช่วงตั้งแต่เกิดการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองโดยคณะกรรมการความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ต่อเนื่องถึงการจัดตั้งคณะรัฐบาลใหม่ โดยดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ได้ปรับเพิ่มขึ้นสูงมาก จากระดับ 43.7 ในไตรมาสแรก ซึ่งสำรวจเมื่อเดือนมีนาคม 2557 พุ่งขึ้นสู่ระดับ 56.0 ในไตรมาสที่สองซึ่งสำรวจเมื่อเดือนมิถุนายน 2557 และสอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ซึ่งพุ่งสู่ระดับสูงเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ตลาดไม่ได้มีการเติบโตอย่างพรวดพรต แม้สถานการณ์ตลาดจะดีขึ้นมาก เมื่อเทียบกับช่วงเวลาประมาณครึ่งปีก่อนหน้านั้น และแม้ผู้ประกอบการจะเริ่มเปิดโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลมากขึ้น แต่ก็ยังคงระมัดระวังไม่เปิดมากจนเกินไป

ตลาดที่อยู่อาศัยประเภทโครงการอาคารชุดในจังหวัดหลักของภูมิภาคชะลอตัวลง

เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว เนื่องจากมีอุปทานค่อนข้างสูง ในขณะที่จังหวัดรองยังมีความเติบโตได้เนื่องจากฐานเดิมยังต่ำ

## ยอดเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ 8 เดือนแรก ปี 2557

ใน 8 เดือนแรกของปี 2557 ผู้ประกอบการในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล เปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่รวม 176 โครงการ รวม 31,600 หน่วย (เทียบกับ 8 เดือนแรกปีที่แล้วมีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 190 โครงการ รวม 30,650 หน่วย) จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่จำนวนโครงการลดลง เนื่องจากจำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อโครงการมีมากขึ้น

ร้อยละ 74 ของหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่เป็นโครงการของบริษัทจดทะเบียน แบ่งเป็นทาวน์เฮาส์ร้อยละ 56 บ้านเดี่ยวร้อยละ 33 บ้านแฝดร้อยละ 8 และอาคารพาณิชย์ร้อยละ 3

แบ่งเป็นโครงการในกรุงเทพฯ ร้อยละ 31 นนทบุรีร้อยละ 21 สมุทรปราการร้อยละ 23 ปทุมธานีร้อยละ 17 นครปฐมร้อยละ 5 และสมุทรสาครร้อยละ 3

ผู้ประกอบการรายใหญ่ที่เปิดหน่วยบ้านจัดสรรใหม่มากที่สุดนับถึงสิ้นเดือนสิงหาคม ได้แก่ PS เปิดทั้งหมด 40 โครงการ จำนวนประมาณ 10,150 หน่วย LH เปิดทั้งหมด 11 โครงการ จำนวนประมาณ 3,300 หน่วย SPALI เปิดทั้งหมด 7 โครงการ จำนวนประมาณ 2,000 หน่วย และ QH เปิดทั้งหมด 12 โครงการ จำนวนประมาณ 2,800 หน่วย

ใน 8 เดือนแรกของปี 2557 ผู้ประกอบการในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เปิดขายโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมใหม่รวม 93 โครงการ รวม 40,800 หน่วย (เทียบกับ 8 เดือนแรก ปีที่แล้วมีโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเปิดขายใหม่ 134 โครงการ รวม 55,400 หน่วย) แสดงว่าตลาดห้องชุด



คอนโดมิเนียมหดตัวลงประมาณร้อยละ 26 จากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว

ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่รวมกันเพียงประมาณร้อยละ 57 จากหน่วยทั้งหมดเทียบกับปี 2556 ทั้งปีผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่รวมกันมากถึงร้อยละ 72 แสดงว่าบริษัทจดทะเบียนมีความระมัดระวังในการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่ อาจเนื่องมาจากปัญหาโครงการเดิมยั้งค้างอยู่ในกระบวนการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในขณะที่ผู้ประกอบการรายย่อยมีจำนวนมากขึ้นและส่วนใหญ่เปิดโครงการขนาดเล็ก

จากโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ทั้งหมดพบว่าอยู่ในกรุงเทพฯ ร้อยละ 69 นนทบุรี ร้อยละ 14 สมุทรปราการร้อยละ 5 ปทุมธานี ร้อยละ 8 สมุทรสาครร้อยละ 3 และ นครปฐมร้อยละ 1

ผู้ประกอบการซึ่งเปิดขายหน่วยห้องชุดใหม่มากที่สุด ได้แก่ LPN เปิดทั้งหมด 6 โครงการ จำนวนประมาณ 7,600 หน่วย PS เปิดทั้งหมด 14 โครงการ จำนวนประมาณ 7,600 หน่วย AP เปิดทั้งหมด 3 โครงการ จำนวนประมาณ 2,070 หน่วย และ UV เปิดทั้งหมด 3 โครงการ จำนวนประมาณ 2,150 หน่วย

คาดว่าในปี 2557 การเปิดโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล น่าจะ

อยู่ที่ประมาณ 45,000 หน่วย ซึ่งใกล้เคียงจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ในปี 2557 และการเปิดโครงการอาคารชุดน่าจะอยู่ที่ประมาณ 60,000-65,000 หน่วย ซึ่งลดลงมากจากปีที่แล้วที่เปิดประมาณ 85,000 หน่วย

### ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่

ในรอบ 7 เดือนแรกของปี 2557 ยอดที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวน 63,157 หน่วย ลดลงร้อยละ 13 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

กรุงเทพฯ มีจำนวน 33,178 หน่วย ลดลงร้อยละ 14 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

จังหวัดปริมณฑล มีจำนวน 29,979 หน่วย ลดลงร้อยละ 11 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ลดลงทุกประเภท ยกเว้นประเภทบ้านเดี่ยว ซึ่งอาจเนื่องมาจากโครงการบ้านเดี่ยวประเภทสร้างเสร็จก่อนขายเริ่มมีมากขึ้น ในขณะที่โครงการอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนมีน้อยลงจากปัญหาความล่าช้าในกระบวนการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยแยกประเภทได้ดังนี้

ห้องชุด มีจำนวน 31,125 หน่วย ลดลงร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (สัดส่วนร้อยละ 49 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน)

บ้านเดี่ยว มีจำนวน 18,893 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (สัดส่วนร้อยละ 30)

ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 7,773 หน่วย ลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (สัดส่วนร้อยละ 12)

อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 3,662 หน่วย ลดลงร้อยละ 37 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (สัดส่วนร้อยละ 6)

บ้านแฝด มีจำนวน 1,704 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 78 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน (สัดส่วนร้อยละ 3)

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (3,138 หน่วย) อำเภอมืองสมุทรปราการ (1,849 หน่วย) เขตคลองสามวา (1,788 หน่วย) เขตบางขุนเทียน (1,431 หน่วย) และเขตประเวศ (1,384 หน่วย)

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (5,176 หน่วย ซึ่งทั้งหมดเป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรบางนา 1-6) อำเภอมืองนนทบุรี (3,624 หน่วย) เขตลาดกระบัง (3,095 หน่วย เป็นโครงการบ้านเอื้ออาทรประชาพัฒนา 1-2 จำนวน 1,972 หน่วย) เขตราชบุรีบูรณะ (1,875 หน่วย) และเขตบางกะปิ (1,863 หน่วย)



ทั้งนี้ มีอาคารชุดเอื้ออาทรของการเคหะแห่งชาติ ซึ่งสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 11 โครงการ รวม 220 อาคาร 9,289 หน่วย

### การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ในรอบ 7 เดือนแรกของปี 2557 ปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีจำนวนรวม 90,764 หน่วย ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่าที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงโดยแยกประเภทเป็น

ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 38,441 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 42) เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นการโอนโดยนิติบุคคลร้อยละ 64 และ เป็นการโอนโดยบุคคลธรรมดาร้อยละ 36 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่จากนิติบุคคลนั้น ส่วนใหญ่น่าจะเป็นหน่วยซึ่งสร้างเสร็จจดทะเบียนมาตั้งแต่ช่วงปลายปี 2556 และยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์กันในช่วงนั้น

ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 27,352 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 30) ลดลงร้อยละ 10 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นการโอนโดยนิติบุคคลร้อยละ 34 และเป็นการโอนโดยบุคคลธรรมดาร้อยละ 66

บ้านเดี่ยว จำนวน 15,215 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) ลดลงร้อยละ 14 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เป็นการโอนโดยนิติบุคคลร้อยละ 34 และ เป็นการโอนโดยบุคคลธรรมดาร้อยละ 66

อาคารพาณิชย์ จำนวน 6,817 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 8) ลดลงร้อยละ 18 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

บ้านแฝด จำนวน 2,939 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) ลดลงร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัย 226,805 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แยกประเภทเป็น

- อาคารชุดมากที่สุด มูลค่า 88,997 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 39) เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

- บ้านเดี่ยว มูลค่า 63,002 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 28) ลดลงร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

- ทาวน์เฮ้าส์ มูลค่า 46,258 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 20) ลดลงร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

- อาคารพาณิชย์ มูลค่า 21,123 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 10) ลดลงร้อยละ 3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

- บ้านแฝด มูลค่า 7,425 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

### สินเชื่อที่อยู่อาศัย

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีในช่วงครึ่งแรก ปี 2557 แม้จะมีสถานการณ์ความไม่สงบในช่วงไตรมาสแรก โดยมียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่รวม 120,229 ล้านบาทในระหว่างเดือนมกราคม - มีนาคม และเพิ่มขึ้นอีก 140,265 ล้านบาทในระหว่างเดือนเมษายน - มิถุนายน ทำให้ในครึ่งแรกของปี 2557 มียอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่รวมกันประมาณ 260,494 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2556 ซึ่งมียอดรวมประมาณ 248,962 ล้านบาท คาดว่าตลอดทั้งปี 2557 ยอดสินเชื่อรวมจะมากกว่าหรือใกล้เคียงยอดรวมของทั้งปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 534,844 ล้านบาท

สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยค่าง ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2557 มียอดรวมที่ 2,675,536 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2556 ซึ่งอยู่ที่ 2,557,313 ล้านบาท





## ตลาดที่อยู่อาศัยจะเติบโตอย่างไร ในอนาคต

เราสามารถจัดแบ่งขนาดของตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยตามจังหวัดต่างๆ ได้เป็น 4 ระดับ คือ

- ตลาดที่มีขนาดใหญ่่มาก หรือ First-tier Provinces ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี นนทบุรี
- ตลาดที่มีขนาดใหญ่รองลงมา หรือ Second-tier Provinces ซึ่งมีทั้งจังหวัดปริมณฑลและจังหวัดหลักในภูมิภาค ได้แก่ ปทุมธานี สมุทรปราการ เชียงใหม่ ขอนแก่น นครราชสีมา ระยอง ภูเก็ต ฯลฯ
- ตลาดที่มีขนาดปานกลาง หรือ Third-tier Provinces ซึ่งประกอบด้วยจังหวัดรองในภูมิภาค ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา นครศรีธรรมราช สุราษฎร์ธานี อุบลราชธานี เชียงราย นครสวรรค์ ฯลฯ
- ตลาดที่มีขนาดเล็ก หรือ Fourth-tier Provinces ซึ่งประกอบด้วยจังหวัดอื่นที่เหลือในภูมิภาค ซึ่งยังต้องใช้เวลาอีกอย่างน้อย 2-3 ปีในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย

จังหวัดในกลุ่มตลาดขนาดใหญ่มีโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงจำนวนมาก ส่วนจังหวัดในระดับรองเริ่มมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวสูงมากขึ้นโดยเฉพาะในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมาซึ่งมีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมาก ส่วนโครงการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในตลาดขนาดปานกลางและตลาดขนาดเล็กมีโครงการบ้านจัดสรรเป็นส่วนใหญ่

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เริ่มรุกเข้าไปมีส่วนแบ่งในตลาดนอกกรุงเทพฯ - ปริมณฑลมากขึ้น โดยจังหวัดที่มีหน่วยของผู้ประกอบการจากบริษัทจดทะเบียนมากในประเภทบ้านจัดสรร ได้แก่ ขอนแก่น ภูเก็ต และเชียงใหม่ ส่วนในประเภทคอนโดมิเนียม ได้แก่ ขอนแก่น ชลบุรี ภูเก็ต นครราชสีมา เชียงใหม่ และระยอง

นอกจากกรุงเทพฯ แล้ว จังหวัดอื่นซึ่งมีหน่วยในระหว่างการขายเป็นหน่วยห้องชุดมากกว่าหน่วยบ้านจัดสรร ได้แก่ ชลบุรี ขอนแก่น ภูเก็ต และ (ชะอำ) เพชรบุรี

จังหวัดอื่นๆ ในส่วนกลางและส่วนภูมิภาคเริ่มมีการเปิดโครงการอาคารชุดมากขึ้นในช่วง 1-3 ปีมานี้ ได้แก่ อุดรธานี เชียงราย พิษณุโลก สุราษฎร์ธานี นครศรีธรรมราช

มหาสารคาม อุบลราชธานี สกลนคร ฯลฯ และยังมีจังหวัดซึ่งเดิมไม่เคยมีโครงการคอนโดมิเนียม แต่เริ่มเปิดขายในช่วงปีนี้ ได้แก่ สมุทรสาคร บุรีรัมย์ ฯลฯ

การที่ผู้ประกอบการจากส่วนกลางรุกออกไปเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัด ทั้งที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงแรม นั้นเป็นการช่วยกระจายความเจริญ และช่วยชะลอการเคลื่อนย้ายของประชากรจากภูมิภาคเข้าเมืองหลวง และทำให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความสมดุลทั่วภูมิภาคมากขึ้นในอนาคต

ราคาที่ดินในจังหวัดภาคอีสานซึ่งเคยเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว นับตั้งแต่สิ้นปี 2554 และชะลอลงในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวและสถานการณ์การเมืองมีความรุนแรงนั้น ได้เริ่มปรับราคาขึ้นอีกภายหลังมีความชัดเจนด้านการเมืองและเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในจังหวัดชายแดนหรือในจังหวัดสำคัญใกล้เคียงชายแดน หรือตามแนวรถไฟทางคู่ เช่น หนองคาย อุดรธานี อุบลราชธานี มุกดาหาร ฯลฯ เนื่องจากมีความตื่นตัวตามกระแส AEC และเนื่องจากทุนส่วนกลางได้รุกเข้าซื้อที่ดินในจังหวัดเหล่านั้นมากขึ้น





### ปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัย

ในช่วงระยะเวลาอันใกล้นี้ มีประเด็นที่จะเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ประกอบการหรือผู้บริโภค ได้แก่

- การปฏิรูปการจัดเก็บภาษี โดยเฉพาะภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และภาษีมรดก
- การปฏิรูปโครงสร้างการปกครองส่วนท้องถิ่น องค์การบริหารส่วนจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล
- การจัดทำผังประเทศ ผังภาค ผังอนุภาค ผังเมืองรวมจังหวัด ผังเฉพาะ ซึ่งอาจมีข้อกำหนดหรือข้อบังคับที่แตกต่างกัน และแตกต่างไปจากเดิม
- นโยบายที่อยู่อาศัยของภาครัฐ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการด้านที่อยู่อาศัยของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งอาจจัดทำร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ เช่น การรถไฟแห่งประเทศไทย
- การพัฒนาโครงการสาธารณูปโภค โดยเฉพาะในภาคการขนส่งคมนาคมและการจราจร เช่น รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน รถไฟทางคู่ มอเตอร์เวย์ ถนนหลายเลน ถนนวงแหวน ถนนเลี่ยงเมือง การพัฒนาสนามบินและสายการบินต้นทุนต่ำ ฯลฯ ทำให้เกิดการเคลื่อนย้ายของประชากรภายในประเทศ และทำให้เกิดความต้องการ

ที่อยู่อาศัยหลังที่สองในจังหวัดนอกภูมิภาค

- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในรูปแบบห้างสรรพสินค้า ห้างชุมชน อาคารสำนักงาน ฯลฯ ทั้งในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจบริเวณชานเมืองนอกกรุงเทพฯ และในจังหวัดภูมิภาค
- การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภาคการค้าขนาดใหญ่ เช่น ศูนย์ค้าส่ง ศูนย์กระจายสินค้า นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ ไปจนถึงการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษในบริเวณจังหวัดชายแดน
- การเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนและเส้นทางเศรษฐกิจ ทั้ง AEC / Greater Mekong Sub-Region / East-West Economic Corridor / North-South Economic Corridor ก่อให้เกิดโอกาสการลงทุนทางธุรกิจ การเดินทาง และอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนการค้าในธุรกิจ (อาคารสำนักงาน โรงงานอุตสาหกรรม) การเดินทาง (โรงแรม) การอุปโภคบริโภค (ห้างสรรพสินค้า ห้างค้าปลีก ห้างชุมชน) ที่พักอาศัยระยะสั้น (โรงแรม รีสอร์ท) ที่พักอาศัยระยะกลาง (หอพัก อพาร์ทเมนท์) ที่พักอาศัยระยะยาว (คอนโดมิเนียม)
- จังหวัดสำคัญ ทั้งกรุงเทพฯ - ปริมณฑล จังหวัดหลักในภูมิภาค และจังหวัดรองบางจังหวัดในภูมิภาค จะถูกใช้เป็นฐานในการประกอบธุรกิจในประเทศเพื่อนบ้าน

เนื่องจากสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคในประเทศไทยดีกว่า

- ราคาพืชผลเกษตรกรรมซึ่งเป็นพืชเศรษฐกิจหลัก เช่น ข้าว อ้อย มันสำปะหลัง ยางพารา อาจมีความผันผวน ส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้บริโภค โดยเฉพาะในระดับกลางถึงล่าง
- นโยบายสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินมีส่วนสำคัญในการผลักดันให้เกิดธุรกรรมด้านที่อยู่อาศัย
- ภัยธรรมชาติซึ่งมีความหลากหลายและความรุนแรงเพิ่มขึ้นทุกปี อาจส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมในตลาดที่อยู่อาศัย
- ปัญหาสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ปัญหาทางสังคม ปัญหาการจราจร และปัญหามลภาวะ อาจตามมากับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย หากขาดการวางแผนและการควบคุมที่ดี

แม้การพัฒนาที่อยู่อาศัยในอนาคตจะมีตัวแปรและความซับซ้อนที่ผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะต้องพิจารณามากขึ้น แต่สำหรับแนวโน้มระยะสั้นและระยะกลางตลาดที่อยู่อาศัยในประเทศไทยยังมีเสถียรภาพและความเติบโตได้ดี ทั้งนี้ผู้ประกอบการควรติดตามสถานการณ์เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันในตลาด อย่างใกล้ชิด และใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจมากขึ้น

# REIC

Real Estate Information Center Journal

## ใบสมัครสมาชิก Subscription

### ข้อมูลสมาชิก วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

#### ■ สถานภาพสมาชิก

- สมัครใหม่  ต่ออายุ

#### ■ ต้องการรับหนังสือ

- ฉบับปัจจุบัน เริ่มฉบับที่ .....
- ฉบับย้อนหลัง เริ่มฉบับที่ .....
- e-Book REIC Journal

#### ■ ชื่อ - นามสกุล (โปรดระบุตำแหน่งหน้านาม)

ชื่อ .....

นามสกุล .....

#### ■ เพศ

- ชาย  หญิง

#### ■ ระดับการศึกษา

- ต่ำกว่าปริญญาตรี  ปริญญาตรี
- สูงกว่าปริญญาตรี  อื่น .....

#### ■ อาชีพ

- นักศึกษา
- ผู้ประกอบการจัดสรร, คอนโดฯ
- ผู้ประกอบการหอพัก / อพาร์ทเมนท์
- สถาบันการเงิน
- หน่วยงานราชการ
- ผู้ประกอบการธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
- อื่น .....

#### ■ ระดับรายได้ : บาท / เดือน

- ต่ำกว่า 10,000  10,001 - 20,000
- 20,001 - 30,000  30,001 - 50,000
- 50,001 - 100,000  มากกว่า 100,000

#### ■ สถานที่จัดส่งวารสาร

ชื่อผู้รับ (นาย / นาง / นางสาว) .....

อาคาร / หมู่บ้าน ..... เลขที่ .....

ตรอก / ซอย ..... ถนน .....

แขวง / ตำบล ..... เขต / อำเภอ .....

จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....

โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

#### ■ ออกใบเสร็จรับเงินในนาม

- บริษัท  ส่วนตัว

ชื่อที่ออกใบเสร็จ .....

อาคาร / หมู่บ้าน ..... เลขที่ .....

ตรอก / ซอย ..... ถนน .....

แขวง / ตำบล ..... เขต / อำเภอ .....

จังหวัด ..... รหัสไปรษณีย์ .....

โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....

#### ■ อัตราค่าสมาชิก

- รายปี  ราคา 600 บาท / ปี (รวมค่าจัดส่ง)

#### ■ ชำระค่าสมาชิกโดย

- เงินสด ..... บาท  
(ชำระได้ที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์)
- เช็คขีดคร่อม วันที่ .....
- ธนาคาร .....
- สาขา .....
- เลขที่ .....
- โอนเงินเข้าบัญชี “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์”  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาสำนักงานใหญ่  
บัญชีเลขที่ : 001-11-044593-1

โปรดส่งสลิปหรือแฟกซ์หลักฐานการโอนเงินเพื่อยืนยันการชำระเงินมาที่  
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สนง.)  
อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 แขวง/เขตห้วยขวาง  
กรุงเทพฯ 10310 โทรสาร : 0-2643-1251  
(วงเล็บมุมซองว่า “สมัครสมาชิกวารสาร”)

ติดต่อสอบถามเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2202-1768, 0-2643-2016 โทรสาร : 0-2643-1251