

8 กันยายน 2560

## สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ในไตรมาส 2 ปี 2560

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 มีการชะลอตัวของจำนวนหน่วยทั้งในด้านอุปทานและอุปสงค์ แต่ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่มีจำนวนและมูลค่ารวมถึงราคาเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น กลุ่มผู้ซื้อที่มีรายได้น้อย มีศักยภาพในการซื้อที่อยู่อาศัยในระดับต่ำ เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจและการชะงักงันของสินเชื่อของสถาบันการเงิน ถึงแม้ว่าจะมีความต้องการที่อยู่อาศัยในจำนวนมากก็ตาม

### ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

**โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล** ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 มีจำนวน 73 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 28,051 หน่วย จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 52.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 97 โครงการ 18,421 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 106,073 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวม 65,530 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2560 เปิดขายโครงการที่มีขนาดใหญ่กว่า และเปิดขายในระดับราคาต่อหน่วยสูงกว่าในช่วงเดียวกันของปีก่อน

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แบ่งออกเป็นโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด โดยโครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดขายใหม่จำนวน 40 โครงการ 11,371 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 43,937 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 และมีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีโครงการเปิดขายจำนวน 72 โครงการ 9,717 หน่วย มูลค่าโครงการ 36,230 ล้านบาท และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 33 โครงการ 10,180 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 89.5 ของจำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมดในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 71.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559

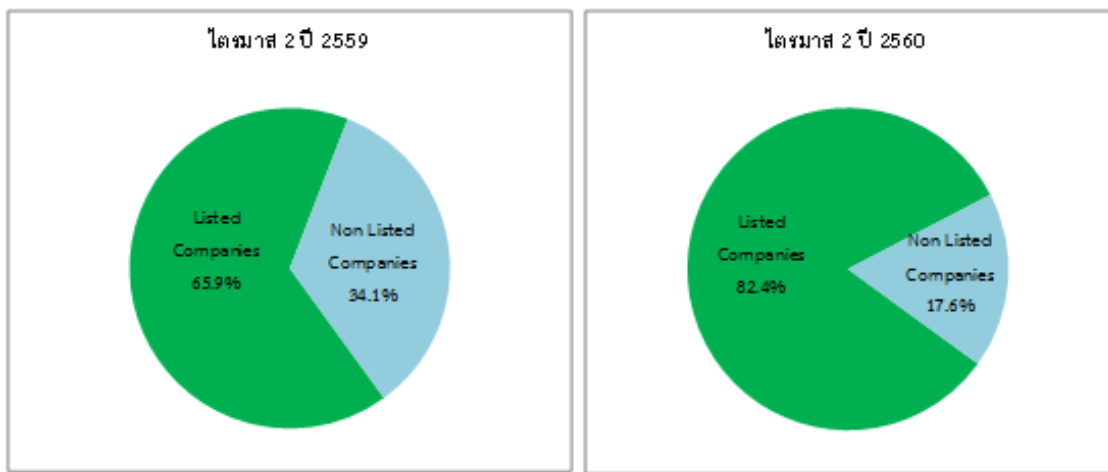
ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2560 มีจำนวน 33 โครงการ 16,680 หน่วย มีมูลค่าโครงการอาคารชุดรวม 62,011 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 91.6 และมูลค่าเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 111.6 จากช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 25 โครงการ 8,704 หน่วย มูลค่า 29,300 ล้านบาท และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 14 โครงการ 7,477 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 88.5 ของจำนวนหน่วยโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ทั้งหมดในไตรมาสนี้ เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 (ดูตารางที่ 1)

ในไตรมาสนี้บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายจำนวน 55 โครงการ 23,163 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 82.4 ของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 90.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 41 โครงการ 12,138 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

## ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณตลาด ไตรมาส 2 ปี 2560

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2560	YoY	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2560	YoY	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2560	YoY
บ้านจัดสรร	72	40	-44.4%	9,717	11,371	17.0%	36,230	43,937	21.3%
อาคารชุด	25	33	32.0%	8,704	16,680	91.6%	29,300	62,011	111.6%
รวม	97	73	-24.7%	18,421	28,051	52.3%	65,530	105,948	61.7%

### แผนภูมิที่ 1 สัดส่วนจำนวนหน่วยของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ



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) ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 มีจำนวน 27,151 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 19,366 หน่วย

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวน 27,151 หน่วยนี้ เป็นห้องชุดมากที่สุด จำนวน 15,805 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 58.2 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีจำนวน 6,727 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.8 ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 3,180 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.7 อาคารพาณิชย์พักอาศัยจำนวน 885 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.3 และบ้านแฝดมีจำนวน 554 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.0

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

## ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 มีจำนวน 39,597 หน่วย และมีมูลค่า 103,560 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 25.3 และมูลค่าลดลงร้อยละ 16.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 53,030 หน่วย และมูลค่า 123,766 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเดือนเมษายน ของไตรมาส 2 ปี 2559 เป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ทำให้มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมากที่สุด จำนวน 19,600 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 49.5 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 11,980 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.3 บ้านเดี่ยว มีการโอนจำนวน 5,174 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.1 บ้านแฝด มีการโอนจำนวน 1,472 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.7 และ อาคารพาณิชย์ พักอาศัย มีการโอนจำนวน 1,371 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.5

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคลมีจำนวน 25,151 หน่วย และโอนบ้านมือสอง หรือบ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา มีจำนวน 14,446 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 2 ปี 2560 เท่ากับ 64 : 36

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 ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 มีมูลค่า 147,491 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่า 154,171 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเดือนเมษายน ของไตรมาส 2 ปี 2559 เป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ จึงทำให้มีการซื้อขายและเร่งขอสินเชื่อเป็นจำนวนมากกว่าปกติเพื่อให้ทันในช่วงเวลาของมาตรการที่รัฐบาลสนับสนุน

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

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง ณ ไตรมาส 2 ปี 2560 มีมูลค่า 3,391,428 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559

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

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม โทร 0-2645-9675-6

ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์