

# สถานการณ์ตลาดที่อยู่ ไตรมาส 3 และทิศทางภาพรวมปี 60

« REAL ESTATE INFORMATION CENTER »

## HOME

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## CONTACT

ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63  
ถนนพหลโยธิน แขวง บางเขน กรุงเทพฯ 10310

## FORUM

เดือนพฤศจิกายน 2560

## SERVICES

www.reic.or.th

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ผ่านไตรมาส 3 ไปแล้ว และกำลังอยู่ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2560 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำบทวิเคราะห์สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยนี้ เพื่อเป็นการติดตามการเปลี่ยนแปลงของตลาดที่อยู่อาศัย โดยได้ใช้สถานการณ์ของพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล ซึ่งเป็นภาพสะท้อนภาพรวมของตลาดโดยรวมได้อย่างดี เนื่องจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลมีมูลค่าเป็นสัดส่วนถึงประมาณร้อยละ 60 ของทั่วประเทศ ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลนี้จึงสามารถสร้างโมเมนตัมค่อนข้างมากต่อภาพรวมการเปลี่ยนแปลงของตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวมทั้งประเทศ

ในวาระฉบับที่แล้ว เราได้ติดตามสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 1 และ 2 ของปี 2560 ทั้งด้านอุปสงค์โดยผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ และด้านอุปทานโดยผ่านข้อมูลการสร้างเสร็จจดทะเบียน และพบว่ามีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนค่อนข้างมาก จนดูเหมือนตลาดมีความผิดปกติอย่างมาก แต่หากพิจารณารายละเอียดแล้วจะเห็นได้ว่า ในช่วง 2 ไตรมาสแรกที่ตลาดมีการชะลอตัวลง แต่การชะลอตัวที่เกิดขึ้นเป็นผลกระทบจากมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเร่งทั้งอุปสงค์และอุปทานให้เกิดขึ้นในช่วงมีมาตรการฯ เพื่อรับสิทธิประโยชน์จากภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่อยู่อาศัย

สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 เราได้เห็นการปรับตัวในภาพรวมดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 2 ทั้งในด้านการอุปทานและอุปสงค์ รวมถึงการปรับตัวดีขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการฯ โดยมีประเด็นสำคัญ ดังนี้

## 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

**1.1 สถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** ผลการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 พบว่า มีจำนวนโครงการลดลงเหลือ 90 โครงการ จาก 120 โครงการในปีก่อน แต่มีจำนวนหน่วยในผังรวม 28,955 หน่วย ซึ่งลดลงเพียงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 และหากพิจารณาถึงมูลค่าโครงการรวม กลับมีมูลค่าเพิ่มขึ้นสูงขึ้นร้อยละ 23.1 โดยเพิ่มเป็น 131,736 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่าโครงการรวมเพียง 107,000 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการในไตรมาส 3 ปี 2560 ที่มีการเปิดโครงการใหม่โดยไม่เน้นจำนวนโครงการที่เปิด แต่เน้นโครงการขนาดใหญ่ขึ้นและเสนอขายระดับ segment ราคาที่สูงขึ้น โดยมีราคาเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 4.5 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ที่ราคาเฉลี่ยประมาณ 3.7 ล้านบาท

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 จะเห็นได้ว่า**บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ** ยังคงเป็นผู้เล่นหลักในตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑลโดยเปิดขายจำนวน 64 โครงการ 22,603 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.1 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด

ทั้งนี้หากพิจารณาการปรับตัวของตลาดที่อยู่อาศัยตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2560 พบว่าสถานการณ์ในการเปิดตัวโครงการใหม่ มีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 2 และ 3 อย่างต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยที่มีการขายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 และ 3.2 ตามลำดับ และมูลค่าของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 และ 24.2 ตามลำดับ

(แผนภูมิที่ 1) และหากพิจารณาด้วยอัตราร้อยละ 3 ไตรมาสของปี 2560 ของที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จะเพิ่มสูงกว่าปี 2559 โดยเพิ่มเป็น 248 โครงการ โดยมีหน่วยในผังรวม 81,109 หน่วย

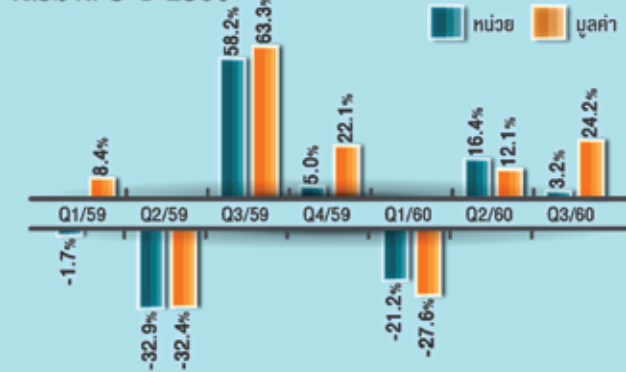
มีมูลค่าโครงการรวม 332,439 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 8.1 และ 23.4 ตามลำดับ ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการขยายตัวของโครงการประเภทอาคารชุด (ดูแผนภูมิที่ 2)

**ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ 3 ปี 2560**

| ประเภทบ้าน | โครงการ |         |        | หน่วย   |         |        | มูลค่า  |         |        |
|------------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
|            | Q3/2559 | Q3/2560 | YoY    | Q3/2559 | Q3/2560 | YoY    | Q3/2559 | Q3/2560 | YoY    |
| บ้านจัดสรร | 86      | 42      | -51.2% | 14,041  | 7,825   | -44.3% | 64,580  | 41,210  | -36.2% |
| อาคารชุด   | 34      | 48      | 41.2%  | 15,106  | 21,130  | 39.9%  | 42,420  | 90,526  | 113.4% |
| รวม        | 120     | 90      | -25.0% | 29,147  | 28,955  | -0.7%  | 107,000 | 131,736 | 23.1%  |

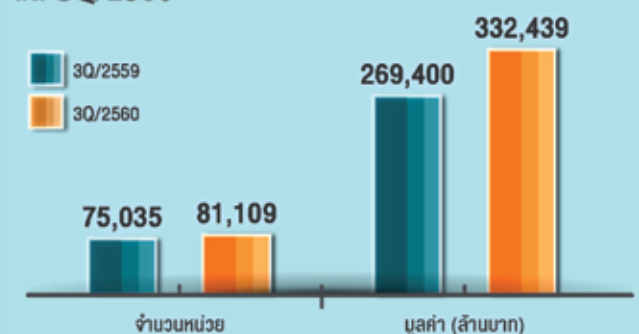
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 1 อัตราขยายตัว (QoQ) ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ไตรมาส 3 ปี 2560**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่สะสม 3Q/2559 และ 3Q/2560**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 1.1.1 สถานการณ์โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล แยกตามมิติประเภทโครงการ

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 แบ่งออกเป็นโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด โดยโครงการบ้านจัดสรรมีการเปิดตัวใหม่จำนวน 42 โครงการ 7,825 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 41,210 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 44.3 และร้อยละ 36.2 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

**ในด้านราคาขายบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่** พบว่าไม่มีบ้านจัดสรรในราคาไม่เกิน 1 ล้านบาทเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2560 เลย ส่วนใหญ่ร้อยละ 45.1 เปิดตัวใหม่อยู่ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเปิดตัวใหม่อยู่ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท ร้อยละ 27.3 และมีข้อสังเกตว่าผู้ประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงราคาที่สูงขึ้น และมีสัดส่วนเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้นเกือบทุกระดับราคา เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ยกเว้นในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท

มีสัดส่วนลดลง เนื่องจากผู้ประกอบการมีต้นทุนในการผลิตเพิ่มขึ้นซึ่งน่าจะเป็นผลส่วนหนึ่งมาจากการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ในไตรมาส 3 ปี 2560 โดยเฉพาะหมวดซีเมนต์ที่มีความต้องการใช้เพิ่มขึ้น และผลิตภัณฑ์เหล็กที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นตามราคาในตลาดโลก (ดูแผนภูมิที่ 3)

**สำหรับด้านประเภทของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่** ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาส 3 ปี 2560 เป็นทาวน์เฮาส์มากที่สุดร้อยละ 74.6 ส่วนใหญ่เปิดตัวใหม่ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 18.6 ส่วนใหญ่เปิดตัวใหม่ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท ที่เหลือร้อยละ 5.1 เป็นบ้านแฝด ส่วนใหญ่เปิดตัวใหม่ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท และอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดตัวใหม่เพียงร้อยละ 1.7 ส่วนใหญ่เปิดตัวใหม่ในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาท ถ้าดูตามประเภทบ้านจะเห็นว่า ทาวน์เฮาส์มีสัดส่วนเปิดตัวใหม่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ส่วนบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนเปิดตัวใหม่ลดลง (ดูตารางที่ 2)



## ตารางที่ 2 โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560 แยกประเภทบ้าน

### ไตรมาส 3 ปี 2559

| จังหวัด/<br>ประเภท        | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์<br>เฮาส์ | อาคาร<br>พาณิชย์ | รวม    | ร้อยละ<br>(จังหวัด) |
|---------------------------|------------|---------|----------------|------------------|--------|---------------------|
| ไม่เกิน 1 ลบ.             | -          | -       | -              | -                | -      | 0.0%                |
| 1,000,001 -<br>2,000,000  | -          | 34      | 2,693          | -                | 2,727  | 19.4%               |
| 2,000,001 -<br>3,000,000  | 92         | 242     | 4,371          | 24               | 4,729  | 33.7%               |
| 3,000,001 -<br>5,000,000  | 1,856      | 772     | 1,212          | 56               | 3,896  | 27.7%               |
| 5,000,001 -<br>7,500,000  | 1,608      | -       | 19             | 73               | 1,700  | 12.1%               |
| 7,500,001 -<br>10,000,000 | 257        | -       | 5              | 19               | 281    | 2.0%                |
| มากกว่า<br>10 ลบ.         | 599        | 32      | -              | 77               | 708    | 5.0%                |
| รวม                       | 4,412      | 1,080   | 8,300          | 249              | 14,041 |                     |
| ร้อยละ<br>(ประเภทบ้าน)    | 31.4%      | 7.7%    | 59.1%          | 1.8%             |        |                     |

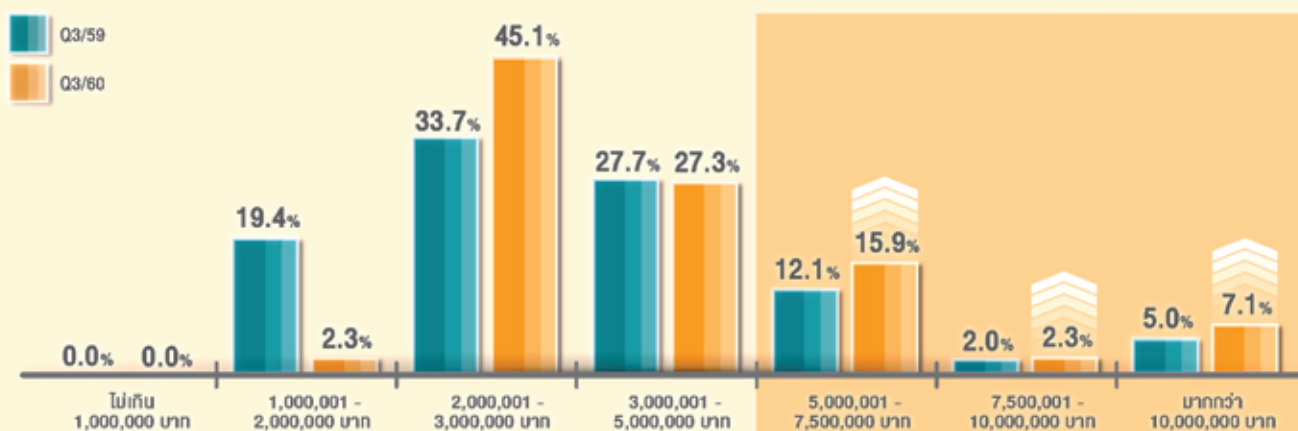
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ไตรมาส 3 ปี 2560

| จังหวัด/<br>ประเภท        | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์<br>เฮาส์ | อาคาร<br>พาณิชย์ | รวม   | ร้อยละ<br>(จังหวัด) |
|---------------------------|------------|---------|----------------|------------------|-------|---------------------|
| ไม่เกิน 1 ลบ.             | -          | -       | -              | -                | -     | 0.0%                |
| 1,000,001 -<br>2,000,000  | -          | -       | 178            | -                | 178   | 2.3%                |
| 2,000,001 -<br>3,000,000  | -          | -       | 3,527          | -                | 3,527 | 45.1%               |
| 3,000,001 -<br>5,000,000  | 207        | 200     | 1,715          | 17               | 2,139 | 27.3%               |
| 5,000,001 -<br>7,500,000  | 644        | 150     | 418            | 35               | 1,247 | 15.9%               |
| 7,500,001 -<br>10,000,000 | 98         | 36      | -              | 48               | 182   | 2.3%                |
| มากกว่า<br>10 ลบ.         | -          | -       | -              | -                | -     | 0.0%                |
| รวม                       | 1,456      | 398     | 5,838          | 133              | 7,825 |                     |
| ร้อยละ<br>(ประเภทบ้าน)    | 18.6%      | 5.1%    | 74.6%          | 1.7%             |       |                     |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยขายของบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2560 แยกตามระดับราคา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนโครงการอาคารชุด มีการเปิดขายใหม่จำนวน 48 โครงการ 21,130 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 90,526 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.9 และร้อยละ 113.4 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ในด้านราคาโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ ส่วนใหญ่ร้อยละ 42.4 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 27.1 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ร้อยละ 13.6 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท ร้อยละ 8.1 เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคา 1.01 - 2.00

ล้านบาท ตามลำดับ และราคาตั้งแต่ 7.51 ขึ้นไป เปิดขายใหม่อยู่ในระดับราคาร้อยละ 8.8 สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการเปิดขายโครงการใหม่ในระดับราคาที่สูงขึ้น โดยสังเกตจากหน่วยเปิดขายใหม่ในระดับราคาตั้งแต่ 5.00 ล้านบาทขึ้นไปมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 (ดูแผนภูมิที่ 5)

สำหรับด้านประเภทของโครงการอาคารชุด ที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในไตรมาส 3 ปี 2560 เป็นประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุดร้อยละ 77.2 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภท 2 ห้องนอน ร้อยละ 12.3 ส่วนใหญ่เปิดขายใน

ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ร้อยละ 9.7 เป็นประเภท สดุดิโอ ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท ความล่าช้า ที่เหลือร้อยละ 0.7 เป็นประเภท 3 ห้องนอน ขึ้นไปและเปิดขายในระดับราคา มากกว่า 10 ล้านบาท

ขึ้นไป ถ้าดูตามประเภทห้องจะเห็นว่า ประเภท 1-2 ห้องนอน มีสัดส่วนเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเวลา เดียวกันของปี 2559 ส่วนประเภท สดุดิโอ และ 3 ห้องนอน ขึ้นไป มีสัดส่วนเปิดขายใหม่ลดลง (ดูตารางที่ 3)

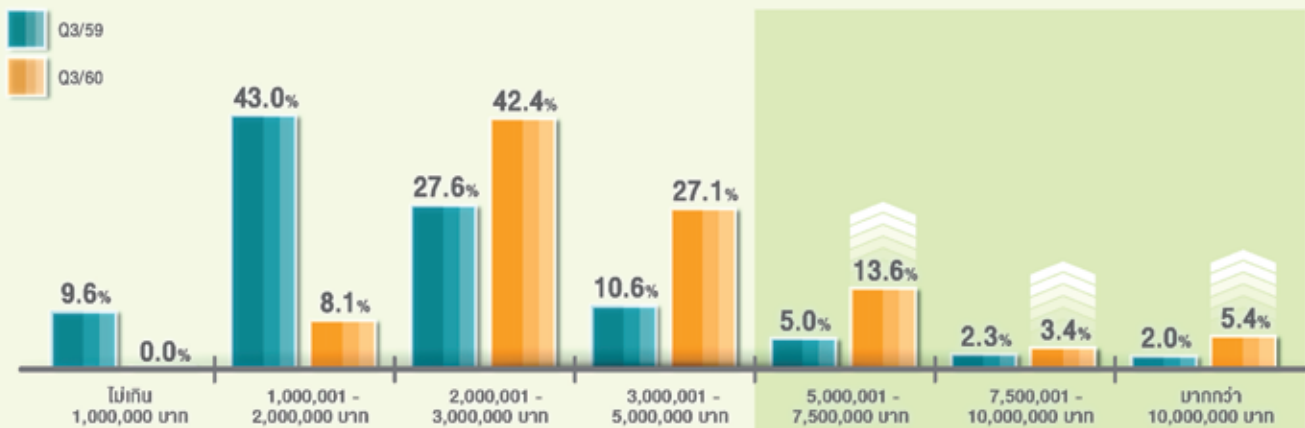
### ตารางที่ 3 โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560 แยกประเภทห้อง

| ไตรมาส 3 ปี 2559       |            |         |            |              |        |                  | ไตรมาส 3 ปี 2560       |            |         |            |              |        |                  |
|------------------------|------------|---------|------------|--------------|--------|------------------|------------------------|------------|---------|------------|--------------|--------|------------------|
| จังหวัด/ประเภท         | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮาส์ | อาคารพาณิชย์ | รวม    | ร้อยละ (จังหวัด) | จังหวัด/ประเภท         | บ้านเดี่ยว | บ้านแฝด | ทาวน์เฮาส์ | อาคารพาณิชย์ | รวม    | ร้อยละ (จังหวัด) |
| ไม่เกิน 1 ลบ.          | 390        | 1,059   | -          | -            | 1,449  | 9.6%             | ไม่เกิน 1 ลบ.          | -          | -       | -          | -            | -      | 0.0%             |
| 1,000,001 - 2,000,000  | 2,365      | 4,023   | 102        | -            | 6,490  | 43.0%            | 1,000,001 - 2,000,000  | 324        | 1,394   | 0          | -            | 1,718  | 8.1%             |
| 2,000,001 - 3,000,000  | 194        | 3,792   | 189        | -            | 4,175  | 27.6%            | 2,000,001 - 3,000,000  | 677        | 8,262   | 20         | -            | 8,959  | 42.4%            |
| 3,000,001 - 5,000,000  | 63         | 801     | 731        | -            | 1,595  | 10.6%            | 3,000,001 - 5,000,000  | 619        | 4,149   | 953        | -            | 5,721  | 27.1%            |
| 5,000,001 - 7,500,000  | 134        | 460     | 163        | -            | 757    | 5.0%             | 5,000,001 - 7,500,000  | 407        | 1,918   | 559        | -            | 2,884  | 13.6%            |
| 7,500,001 - 10,000,000 | -          | 163     | 177        | -            | 340    | 2.3%             | 7,500,001 - 10,000,000 | 30         | 355     | 328        | -            | 713    | 3.4%             |
| มากกว่า 10 ลบ.         | -          | -       | 234        | 66           | 300    | 2.0%             | มากกว่า 10 ลบ.         | -          | 242     | 744        | 149          | 1,135  | 5.4%             |
| รวม                    | 3,146      | 10,298  | 1,596      | 66           | 15,106 |                  | รวม                    | 2,057      | 16,320  | 2,604      | 149          | 21,130 |                  |
| ร้อยละ (ประเภทบ้าน)    | 20.8%      | 68.2%   | 10.6%      | 0.4%         |        |                  | ร้อยละ (ประเภทบ้าน)    | 9.7%       | 77.2%   | 12.3%      | 0.7%         |        |                  |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนจำนวนหน่วยของอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2560 แยกตามระดับราคา



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**1.1.2 สำหรับแนวโน้มโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560** คาดว่า จะมีหน่วยโครงการเปิดใหม่อยู่ที่ประมาณ 111,169 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.2 จากปี 2559 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,052 ถึง 122,285 หน่วย โดยการขยายตัวที่ปรับตัวดีขึ้นมีปัจจัยสนับสนุนจากผู้ประกอบการมีการปรับตัวในการลงทุนเปิดโครงการใหม่โดยเฉพาะ

อาคารชุดที่เปิดขายใหม่เพิ่มขึ้น เนื่องจากชาวต่างชาติเข้ามาลงทุน ทำให้มีการร่วมทุนกับผู้ประกอบการชาวต่างชาติในกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ค้าวัสดุก่อสร้าง ผู้ค้าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสถาบันการเงิน และยังจะสามารถเจาะกลุ่มตลาดชาวต่างชาติที่อยากจะซื้อคอนโดไว้สำหรับอยู่อาศัยจริง หรือเพื่อการลงทุนได้มากขึ้นด้วย

**1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ 5 จังหวัด** (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 คาดว่ามีจำนวนประมาณ 30,576<sup>E</sup> หน่วย ลดลงร้อยละ 25.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 41,073 หน่วย หากเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.6 ซึ่งมีจำนวน 27,151 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7) โดยมีสัดส่วนเป็นห้องชุดมากที่สุด จำนวน 15,611 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 51.1 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีจำนวน 9,439 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.9 ทาวน์เฮาส์ มีจำนวน 3,595 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.7 อาคารพาณิชย์พักอาศัยจำนวน 1,368 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.5 และบ้านแฝดมีจำนวน 563 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8)

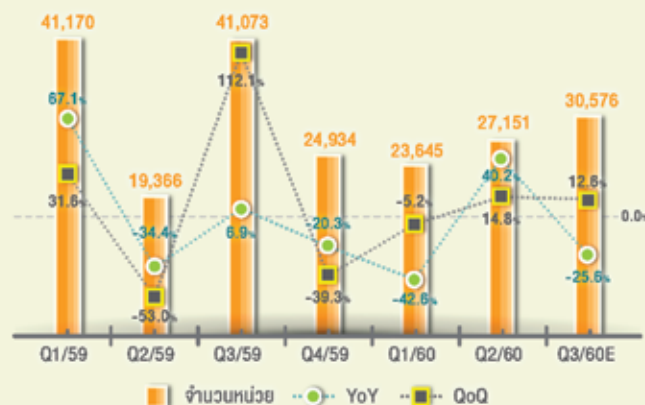
ถ้าพิจารณาแยกที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2560 พบว่า ในไตรมาสที่ 2 และ 3 มีการปรับตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 และ 12.6 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7) แต่หากพิจารณาออกสะสม 3 ไตรมาสแรกของปี 2560 พบว่ามีจำนวนประมาณ 81,372<sup>E</sup> หน่วย ลดลงร้อยละ 19.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมียอดสะสม 3 ไตรมาสแรก จำนวน 101,609 หน่วย เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของ ปี 2559 เป็นช่วงที่มีมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการจึงมีการเร่งก่อสร้างที่อยู่อาศัยให้แล้วเสร็จเป็นจำนวนมากกว่าปกติ (ดูตารางที่ 4)

**ตารางที่ 4 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560**

| ประเภทบ้าน | Q3/2559 | Q2/2560 | Q3/2560 E | 3Q/2559 | 3Q/2560 E | QoQ   | YoY    | YTD    |
|------------|---------|---------|-----------|---------|-----------|-------|--------|--------|
| แนวราบ     | 13,268  | 11,346  | 14,965    | 39,220  | 39,593    | 31.9% | 12.8%  | 1.0%   |
| อาคารชุด   | 27,805  | 15,805  | 15,611    | 62,389  | 41,779    | -1.2% | -43.9% | -33.0% |
| รวม        | 41,073  | 27,151  | 30,576    | 101,609 | 81,372    | 12.6% | -25.6% | -19.9% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในไตรมาส 3 ปี 2560**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ใน กรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2560** คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 111,300 หน่วย ลดลง ร้อยละ 12.0 จากปี 2559 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,200 ถึง 122,500 หน่วย ซึ่งสอดคล้องกับรายการภาวะเศรษฐกิจมหภาคสาขาการก่อสร้าง

**แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในไตรมาส 3 ปี 2560**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

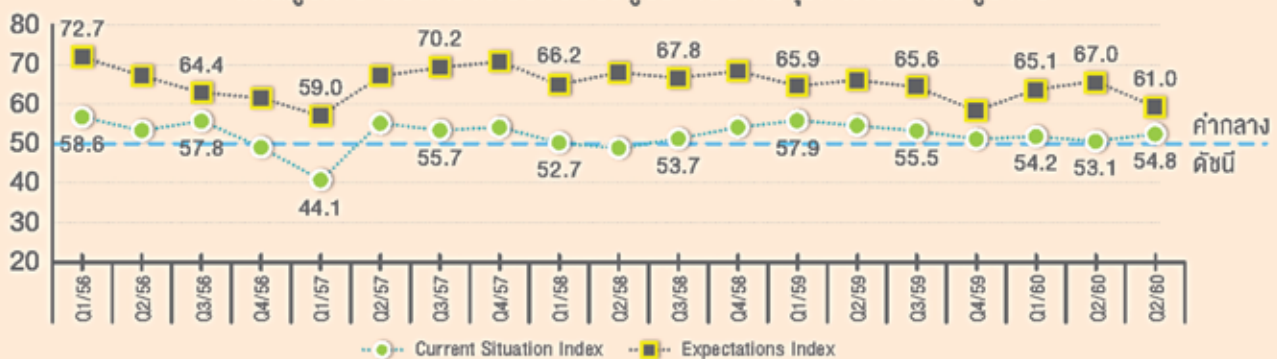
ในช่วงครึ่งแรกปี 2560 ลดลงร้อยละ 1.9 โดยการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ 2.4 และภาคเอกชนลดลงร้อยละ 0.7 อย่างไรก็ตามถ้าดูภาพรวมจนถึงสิ้นปี 2560 จะเห็นว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2560



**1.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ** ไตรมาส 3 ปี 2560 พบว่ามีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 54.8 จุด เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 ที่ระดับ 53.1 จุด ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากปัจจัยความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ การลงทุน และต้นทุนการประกอบการ แต่ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นลดลงในด้านยอดขาย การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ (ดูตารางที่ 5 และดูแผนภูมิที่ 9)

**สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)** มีค่าเท่ากับ 61.0 จุด ลดลงจากไตรมาส 2 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 67.0 จุด แต่ผลของดัชนียังสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด เนื่องจากการสำรวจความเชื่อมั่นผู้ประกอบการครั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการสำรวจก่อนมีการประกาศให้มีการเลือกตั้งในเดือนพฤศจิกายน 2561 ผู้ประกอบการจึงอาจจะยังไม่มั่นใจในด้านเศรษฐกิจและการเมืองที่ยังไม่ชัดเจนในช่วงที่ทำการสำรวจ (ดูตารางที่ 6 และดูแผนภูมิที่ 9)

**แผนภูมิที่ 9 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 5 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)**

| ประเภทบ้าน                            | Listed Companies |       |       |       |       | Non-listed Companies |       |       |       |       | Current Situation Index |       |       |       |       |
|---------------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                       | Q3/59            | Q4/59 | Q1/60 | Q2/60 | Q3/60 | Q3/59                | Q4/59 | Q1/60 | Q2/60 | Q3/60 | Q3/59                   | Q4/59 | Q1/60 | Q2/60 | Q3/60 |
| 1. ผลประกอบการ                        | 70.3             | 64.1  | 62.5  | 50.0  | 61.5  | 41.2                 | 46.3  | 44.1  | 38.6  | 41.2  | 58.7                    | 57.0  | 55.1  | 45.4  | 53.4  |
| 2. ยอดขาย                             | 70.3             | 59.4  | 64.1  | 62.5  | 58.9  | 41.9                 | 40.4  | 41.1  | 40.4  | 44.4  | 59.0                    | 51.8  | 54.9  | 53.7  | 53.1  |
| 3. การลงทุน                           | 65.6             | 71.9  | 70.3  | 68.8  | 69.6  | 53.7                 | 46.3  | 48.5  | 50.4  | 50.0  | 60.8                    | 61.7  | 61.6  | 61.4  | 61.8  |
| 4. การจ้างงาน                         | 57.8             | 57.8  | 60.9  | 65.6  | 64.3  | 48.5                 | 44.9  | 45.9  | 45.2  | 44.0  | 54.1                    | 52.6  | 54.9  | 57.4  | 56.2  |
| 5. ต้นทุนการประกอบการ                 | 45.3             | 46.9  | 35.9  | 43.8  | 44.6  | 40.1                 | 36.8  | 27.4  | 34.6  | 45.5  | 43.2                    | 42.8  | 32.5  | 40.1  | 45.0  |
| 6. การเปิดโครงการใหม่และ/หรือ เฟสใหม่ | 62.5             | 60.9  | 73.4  | 68.8  | 66.1  | 48.9                 | 47.1  | 55.6  | 47.8  | 49.1  | 57.1                    | 55.4  | 66.3  | 60.4  | 59.3  |
| ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน      | 62.0             | 60.2  | 61.2  | 59.9  | 60.9  | 45.7                 | 43.6  | 43.8  | 42.8  | 45.7  | 55.5                    | 53.5  | 54.2  | 53.1  | 54.8  |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 6 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)**

| ประเภทบ้าน                              | Listed Companies |       |       |       |       | Non-listed Companies |       |       |       |       | Expectation Index |       |       |       |       |
|-----------------------------------------|------------------|-------|-------|-------|-------|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------------------|-------|-------|-------|-------|
|                                         | Q3/59            | Q4/59 | Q1/60 | Q2/60 | Q3/60 | Q3/59                | Q4/59 | Q1/60 | Q2/60 | Q3/60 | Q3/59             | Q4/59 | Q1/60 | Q2/60 | Q3/60 |
| 1. ผลประกอบการ                          | 84.4             | 75.0  | 82.8  | 84.4  | 78.8  | 67.3                 | 59.9  | 61.1  | 64.0  | 55.4  | 77.5              | 69.0  | 74.1  | 76.2  | 69.5  |
| 2. ยอดขาย                               | 84.4             | 71.9  | 85.9  | 85.9  | 73.1  | 70.6                 | 67.3  | 65.9  | 66.9  | 56.3  | 78.9              | 70.0  | 77.9  | 78.3  | 66.3  |
| 3. การลงทุน                             | 68.8             | 68.8  | 73.4  | 81.2  | 71.4  | 62.5                 | 61.0  | 57.0  | 59.6  | 51.8  | 66.3              | 65.7  | 66.8  | 72.6  | 63.6  |
| 4. การจ้างงาน                           | 68.8             | 59.4  | 76.6  | 73.4  | 66.1  | 59.6                 | 55.9  | 57.4  | 58.5  | 50.0  | 65.1              | 58.0  | 68.9  | 67.4  | 59.6  |
| 5. ต้นทุนการประกอบการ                   | 37.5             | 34.4  | 34.4  | 31.2  | 41.1  | 32.4                 | 31.3  | 26.3  | 33.8  | 44.0  | 35.4              | 33.1  | 31.2  | 32.2  | 42.2  |
| 6. การเปิดโครงการใหม่และ/หรือ เฟสใหม่   | 73.4             | 65.6  | 78.1  | 82.8  | 73.2  | 66.2                 | 64.7  | 61.5  | 64.7  | 52.2  | 70.5              | 65.3  | 71.5  | 75.6  | 64.8  |
| ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า | 69.5             | 62.5  | 71.9  | 73.1  | 67.3  | 59.7                 | 56.7  | 54.9  | 57.9  | 51.6  | 65.6              | 60.2  | 65.1  | 67.0  | 61.0  |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 มีจำนวนประมาณ 40,760<sup>E</sup> หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 110,622<sup>E</sup> ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.7 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 33,216 หน่วย และมูลค่า 87,405 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 พบว่าทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 และ 6.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 10)

ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 15,362 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.7 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 12,979 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 31.8 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 7,579 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 18.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 3,575 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 8.8 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,265 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.1 (แผนภูมิที่ 11)

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ (บ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 24,578 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 16,182 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 60 : 40

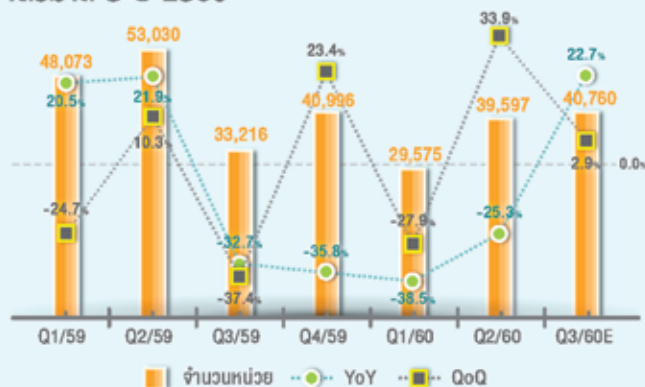
ถ้าพิจารณาขอยกโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2560 พบว่า ในไตรมาสที่ 2 และ 3 มีการปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีการขายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.9 และ 2.9 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 10) แต่หากพิจารณาขอยกสะสม 3 ไตรมาสของปี 2560 พบว่า มีจำนวนประมาณ 109,881<sup>E</sup> หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 294,122<sup>E</sup> ล้านบาท โดยจำนวนลดลงร้อยละ 18.2 และมูลค่าลดลงร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมียอดสะสม 3 ไตรมาสประมาณ 134,319 หน่วย และมีมูลค่า 327,421 ล้านบาท เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก (ดูตารางที่ 7)

ตารางที่ 7 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560

|             | Q3/2559 | Q2/2560 | Q3/2560E | 3Q/2559 | 3Q/2560E | QoQ   | YoY    | YTD     |
|-------------|---------|---------|----------|---------|----------|-------|--------|---------|
| หน่วย       | 33,216  | 39,597  | 40,760   | 134,319 | 109,881  | 2.90% | 22.70% | -18.20% |
| มูลค่า(ลบ.) | 87,405  | 103,560 | 110,622  | 327,421 | 294,122  | 6.80% | 26.60% | -10.20% |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2560



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มขอยกโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ปี 2560 คาดว่า จะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ประมาณ 154,500 หน่วย ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 11.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 139,000 ถึง 170,000 หน่วย และมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 416,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 6.3 โดยมีช่วง

แผนภูมิที่ 11 สัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 ปี 2560



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

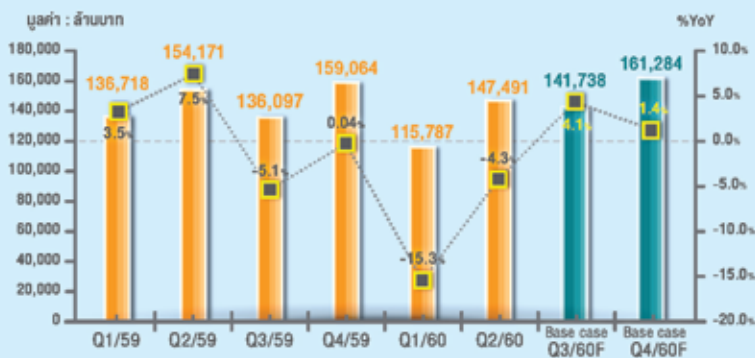
คาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 374,500 ถึง 457,650 ล้านบาท เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 มีมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามถ้าดูภาพรวมจนถึงสิ้นปี 2560 จะเห็นว่าข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2560



**2.2 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ** ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2560 มีมูลค่าประมาณ 141,738<sup>E</sup> ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่า 136,097 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11)

**สำหรับแนวโน้มสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ ปี 2560** คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 566,300 ล้านบาท ลดลงจากปี 2559 ร้อยละ 3.4 แต่อาจปรับตัวสูงขึ้นได้ถึง 602,700 ล้านบาท ส่งผลให้แนวโน้มสินเชื่อบุคคลทั่วไปทั้งระบบทั่วประเทศ คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 3,441,100 ล้านบาท ถึง 3,464,500 ล้านบาท (ดูตารางที่ 8)

**แผนภูมิที่ 11 จำนวนมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ไตรมาส 3 ปี 2560**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 8 จำนวนมูลค่าสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ ปี 2560**

| ปี           | สินเชื่อปล่อยใหม่ทั้งระบบ | %YoY  |
|--------------|---------------------------|-------|
| 2555         | 464,848                   | 23.8% |
| 2556         | 534,844                   | 15.1% |
| 2557         | 575,637                   | 7.6%  |
| 2558         | 577,846                   | 0.4%  |
| 2559         | 586,050                   | 1.4%  |
| 2560F (base) | 566,300                   | -3.4% |
| 2560F (best) | 602,700                   | 2.8%  |

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3. ด้านราคาที่อยู่อาศัย

จากการสำรวจเพื่อจัดทำดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป เพื่อจัดทำดัชนีราคาที่อยู่อาศัย 3 ประเภท ได้แก่ ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ พบว่า ราคาที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2560 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2559 (YoY) และไตรมาส 2 ปี 2560 (QoQ) ทุกประเภท

ในส่วนของดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 3 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.8 จุด โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จากไตรมาส 3 ปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 121.6 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากไตรมาส 2 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 126.8 จุด สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุด ในไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีผลต่อการปรับลดราคาขายที่อยู่อาศัย ส่วนใหญ่ร้อยละ 65.5 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมา ร้อยละ 20.4 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และอีกร้อยละ 14.1 มีข้อเสนอออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า (ดูตารางที่ 9 แผนภูมิที่ 12 และ 13)

ดัชนีราคาบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 3 ปี 2560 ดัชนีราคาบ้านแนวราบใหม่ในตลาด ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 3 จังหวัด มีค่าดัชนีเท่ากับ 117.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับ

ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.5 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.8 จุด เมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า

- **ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว** มีค่าดัชนีเท่ากับ 116.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.2 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด
- **ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์** มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.9 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 หรือเมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2560 (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 118.8 จุด (ดูตารางที่ 9 แผนภูมิที่ 12 และ 13)

สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านแนวราบในไตรมาส 3 ปี 2560 ส่วนใหญ่ร้อยละ 34.3 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ฯลฯ รองลงมา ร้อยละ 28.1 มีข้อเสนอเป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้ผู้ซื้อ ร้อยละ 26.0 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และอีกประมาณประมาณร้อยละ 11.6 มีข้อเสนอเป็นรายการส่งเสริมการขายอื่นๆ เช่น คิวเครื่องบินเดินทางต่างประเทศ จัดสวนฟรี 1 ปี ติดตั้งอินเตอร์คอม กำจัดปลวกฟรี 1 ปีแรก ติดตั้งสัญญาณกันขโมย และแจกทองคำ ฯลฯ

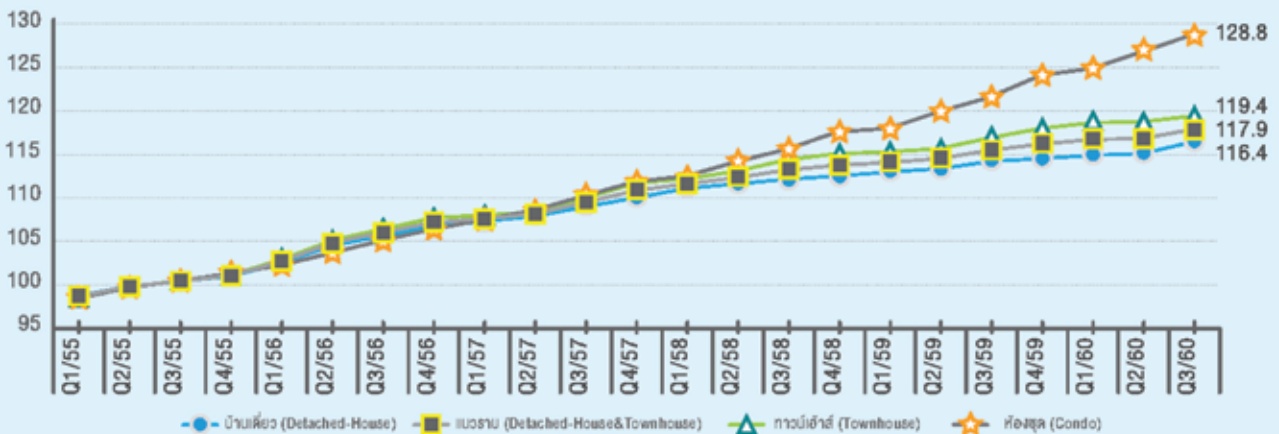


ตารางที่ 9 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560

| ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย  | Q3/2559 | Q4/2559 | Q1/2560 | Q2/2560 | Q3/2560 | QoQ  | YoY  |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|------|------|
| ห้องชุดใหม่ในตลาด      | 121.6   | 124.1   | 124.9   | 126.8   | 128.8   | 1.6% | 5.9% |
| บ้านแนวราบใหม่ในตลาด   | 115.5   | 116.8   | 116.7   | 116.8   | 117.9   | 0.9% | 2.0% |
| * ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว  | 114.2   | 114.5   | 114.9   | 115.1   | 116.4   | 1.2% | 2.0% |
| * ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ | 116.9   | 118     | 118.6   | 118.8   | 119.4   | 0.5% | 2.1% |

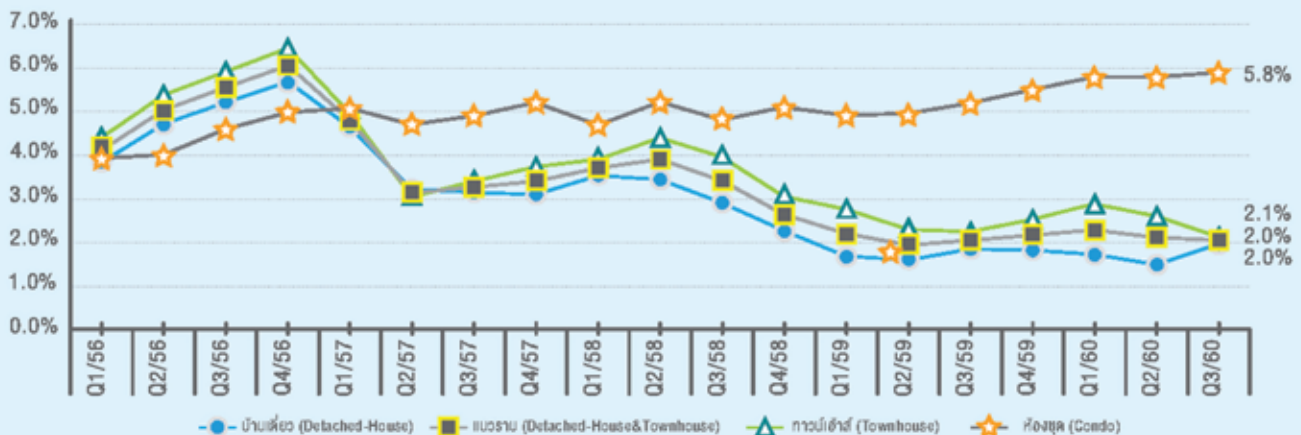
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 3 ปี 2560



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 13 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ผลจากการติดตามสถานการณ์ การเปิดตัวโครงการใหม่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ และการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ได้สะท้อนให้เห็นถึงทิศทางการปรับตัวที่ดีขึ้นทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน และเมื่อนำมาวิเคราะห์กับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่พบว่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ซึ่งถือเป็นสัญญาณที่ดีสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2560 แม้ว่าในปี 2560 ตลาดอสังหาริมทรัพย์จะไม่เติบโตได้เท่ากับปี 2559 ซึ่งมี

มาตรการกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการบ่งบอกถึงของตลาดที่มีศักยภาพในระดับหนึ่ง และหากการขยายตัวของภาพรวมทางเศรษฐกิจสามารถที่จะส่งผลให้เกิดการขยายตัวของผู้บริโภคและกำลังซื้อภาคครัวเรือน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็อาจจะมีการขยายตัวตามที่ได้คาดการณ์ไว้หรืออาจดีกว่าที่เราได้คาดการณ์ไว้เช่นกัน