

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี ๒๕๖๐ และแนวโน้มปี ๒๕๖๑

ในภาพรวมช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานเมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 เครื่องชี้ด้านอุปทานและอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัย จากไตรมาส 2 และ 3 ของปี 2560 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 หลังจากที่ไตรมาส 1 ปี 2560 มีอัตราขยายตัวติดลบเนื่องจากในช่วงต้นปี 2559 มีการเร่งการก่อสร้าง และการโอนกรรมสิทธิ์ ตามแรงกระตุ้นของมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับในภาพรวมปี 2560 เครื่องชี้อุปทานด้านโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล แม้ว่าจะมีจำนวนโครงการลดลง แต่มีจำนวนหน่วยและมีมูลค่าโครงการเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากมีการปรับช่วงราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มกำลังซื้อระดับปานกลาง – สูงเพิ่มขึ้น ทำให้ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยเพิ่มสูงขึ้นจากปีก่อน โดยช่วงราคาที่เปิดขายมากที่สุดทั้งโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรร จะอยู่ในช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท ส่วนทำเลที่เปิดขายโครงการอาคารชุดใหม่มากที่สุดในปี 2560 จะอยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT ซึ่งเปิดให้บริการมานานแล้ว ส่วนโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด จะอยู่ในทำเลปลายทางรถไฟฟ้าที่เพิ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการ (รถไฟฟ้าสายสีม่วง) และทำเลปลายทางรถไฟฟ้าที่กำลังก่อสร้าง (รถไฟฟ้าสายสีเขียว ทิศเหนือ และทิศใต้) และเป็นที่น่าสังเกตว่า ผู้ประกอบการรายใหญ่ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Listed Companies) มีสัดส่วนการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 81.1 และ 82.2 ในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 Listed Companies มีสัดส่วนโครงการเปิดขายใหม่ร้อยละ 69.7 และ 72.6 แสดงให้เห็นว่า ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (Non-Listed Companies) ซึ่งสูญเสียความสามารถทางการแข่งขัน ทั้งในด้านต้นทุนทางการเงินและความเชื่อมั่นในตราสินค้า (Brand) จากผู้ซื้อ มีสัดส่วนการเปิดขายโครงการใหม่ลดลงในปีที่ผ่านมา

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2561 คาดว่าอุปทานและอุปสงค์ที่อยู่อาศัยจะยังคงขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากผู้ประกอบการได้มีการปรับตัว และแข่งขันกันเจาะกลุ่มกำลังซื้อที่มีความสามารถผ่อนชำระได้จริงในระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง และเปิดขายโครงการในทำเลที่มีศักยภาพมากขึ้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า Listed Companies จะยังคงครองตลาดส่วนใหญ่เพิ่มมากขึ้น และ Non-Listed Companies ซึ่งแม้ว่าจะมีความหวังว่าในปี 2561 จะมียอดขายและผลประกอบการที่ดีขึ้นกว่าปี 2560 แต่อาจพบกับอุปสรรคด้านต้นทุนทางการเงินและความเชื่อมั่นใน Brand ของผู้ซื้อ ทำให้มีสัดส่วนการเปิดขายโครงการใหม่ลดลง

๑. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

๑.๑ อุปทานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 พบว่า มีจำนวนโครงการลดลงจาก 130 โครงการในไตรมาส 4 ปี 2559 เหลือประมาณ 97 โครงการ หรือลดลงร้อยละ 25.4 และมีจำนวนหน่วยในผังโครงการลดลงจาก 30,596 หน่วยในไตรมาส 4 ปี 2559 เหลือประมาณ 26,282 หน่วย หรือลดลงร้อยละ 14.1 โดยมีมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเป็น 131,193 ล้านบาท จาก 130,690 ล้านบาทในไตรมาส 4 ปี 2559 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4

เมื่อพิจารณาประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 **โครงการบ้านจัดสรร** มีการเปิดขายใหม่จำนวน 64 โครงการ 11,788 หน่วย โดยมีมูลค่าโครงการรวมประมาณ 58,985 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 12.3 แต่มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ส่วน **โครงการอาคารชุด** มีการเปิดขายใหม่จำนวน 33 โครงการ 14,495 หน่วย มูลค่าโครงการรวมประมาณ 72,209 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2559 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 15.5 และร้อยละ 6.5 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

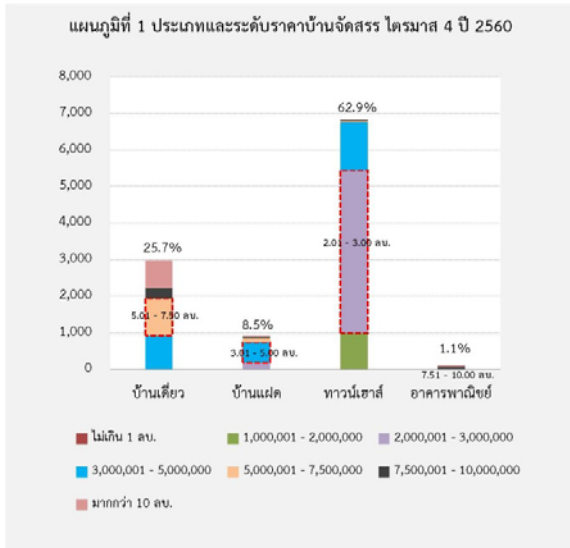
ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร พบว่า ในไตรมาส 4 ปี 2560 มีการเปิดขายทาวน์เฮาส์ในสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 62.9 โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว เปิดขายร้อยละ 27.5 โดยส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดร้อยละ 8.5 เป็นการเปิดขายบ้านแฝด โดยเปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 1.1 โดยเปิดขายในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2560 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 70.3 โดยส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด รองลงมาเป็นประเภทห้องชุดแบบสตูดิโอร้อยละ 16.9 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 1.01-2.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนมีสัดส่วนร้อยละ 12.1 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด และห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่ร้อยละ 0.7 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 2)

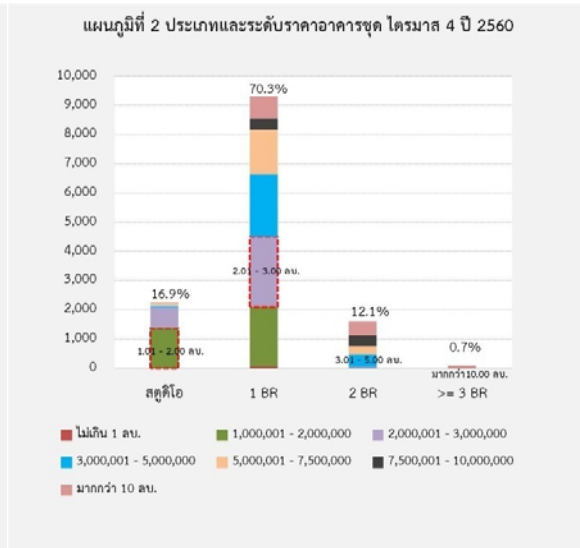
ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2560

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	Q๔/๒๕๕๙	Q๔/๒๕๖๐ ^E	YoY	Q๔/๒๕๕๙	Q๔/๒๕๖๐ ^E	YoY	Q๔/๒๕๕๙	Q๔/๒๕๖๐ ^E	YoY
บ้านจัดสรร	87	64	-26.4%	13,436	11,788	-12.3%	53,470	58,985	10.3%
อาคารชุด	43	33	-23.3%	17,160	14,495	-15.5%	77,220	72,209	-6.5%
รวม	๑๓๐	๙๗	-๒๕.๔%	๓๐,๕๙๖	๒๖,๒๘๒	-๑๔.๑%	๑๓๐,๖๙๐	๑๓๑,๑๙๓	๐.๔%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2560 ที่ลดลง เมื่อรวมกับไตรมาสก่อนหน้าส่งผลให้จำนวนโครงการเปิดตัวใหม่ในปี 2560 โดยพบว่า จำนวนโครงการเปิดขายใหม่มีจำนวน 390 โครงการ ลดลง ร้อยละ 17.5 จากปี 2559 ซึ่งมีโครงการเปิดใหม่จำนวน 473 โครงการ และมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 113,926 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากปี 2559 ซึ่งมีจำนวนหน่วย 105,631 หน่วย และมีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 จาก 400,900 ล้านบาทในปี 2559 เป็น 491,878 ล้านบาทในปี 2560 ทำให้ราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ปี 2560 เฉลี่ยหน่วยละ 4.32 ล้านบาท สูงกว่าปี 2559 ซึ่งมีราคาเฉลี่ย 3.79 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าในปี 2560 ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการใหม่ในระดับราคาต่อหน่วยสูงขึ้นจากปี 2559

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการในปี 2560 พบว่า โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มีจำนวน 232 โครงการ 44,353 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 195,188 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปี 2559 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 30.1, 10.8 และ 3.1 ตามลำดับ แต่ราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจาก 4.05 ล้านบาทในปี 2559 เป็น 4.40 ล้านบาท

ส่วนโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มีจำนวน 153 โครงการ 69,574 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 296,690 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ ร้อยละ 8.5, 24.4 และ 49.3 ตามลำดับ รวมทั้งราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจาก 3.55 ล้านบาทในปี 2559 เป็น 4.26 ล้านบาท (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2560

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	๒๕๕๙	๒๕๖๐ ^E	YoY	๒๕๕๙	๒๕๖๐ ^E	YoY	๒๕๕๙	๒๕๖๐ ^E	YoY
บ้านจัดสรร	332	232	-30.1%	49,708	44,353	-10.8%	201,390	195,188	-3.1%
อาคารชุด	141	153	8.5%	55,923	69,574	24.4%	198,700	296,690	49.3%
รวม	๔๗๓	๓๘๖	-๑๗.๕%	๑๐๕,๖๓๑	๑๑๓,๙๒๗	๗.๙%	๔๐๐,๐๙๐	๔๙๑,๘๗๘	๒๒.๙%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

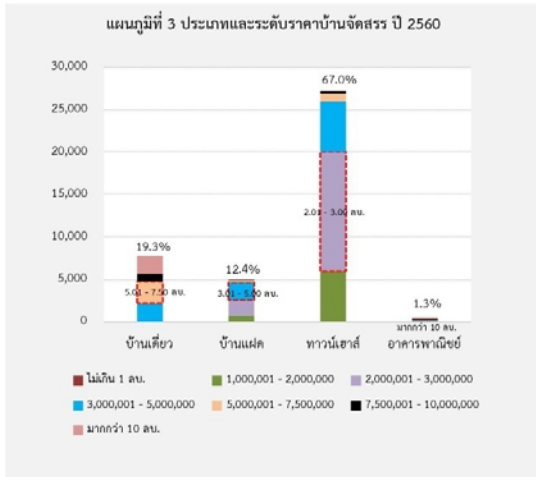
ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ ปี 2560 พบว่า มีการเปิดขายโครงการใหม่ประเภททาวน์เฮาส์มากที่สุดร้อยละ 67.0 โดยเปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวร้อยละ 19.3 โดยเปิดขายในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด บ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 12.4 โดยเปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด และอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 1.3 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 3)

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปี 2560 ได้แก่ 1) จังหวัดสมุทรปราการ 2) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ 3) บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย 4) มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง และ 5) เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด โดยใน 5 ทำเลนี้โครงการบ้านจัดสรรจะเปิดขายใหม่เป็นทาวน์เฮ้าส์ ระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ยกเว้นทำเลบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ซึ่งเป็นทำเลที่แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เปิดให้บริการแล้ว จะเปิดขายใหม่โครงการบ้านจัดสรรในประเภททาวน์เฮ้าส์ในระดับราคาที่สูงกว่าทำเลอื่น คือ 3.01 – 5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

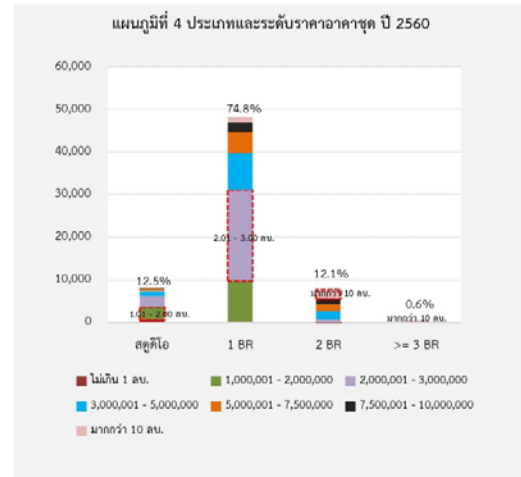
ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ปี 2560 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วย ที่เปิดขาย ใหม่	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ระดับราคา ที่เปิดขาย มากที่สุด	ประเภทที่ เปิดขาย มากที่สุด
1	สมุทรปราการ	8,557	26,681	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	8,406	22,081	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	5,885	19,306	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	3,093	11,172	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	2,859	15,747	3.01 -5.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับในด้านประเภทและราคาขายโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ ปี 2560 พบว่า มีการเปิดขายโครงการใหม่ประเภทห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมากที่สุดร้อยละ 74.8 โดยเปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ มีสัดส่วนร้อยละ 12.5 โดยเปิดขายในระดับราคา 1.01-2.00 ล้านบาทมากที่สุด ห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน มีสัดส่วนร้อยละ 12.1 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทมากที่สุด และห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่ร้อยละ 0.6 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 4)

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2560 ได้แก่ 1) ธนบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ดากสิน-บางหว้าที่เปิดให้บริการแล้ว 2) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 3) สุขุมวิทตอนต้น 4) นนทบุรี และ 5) พญาไท-ราชเทวี ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนและแบบสตูดิโอในสัดส่วนมากที่สุด ยกเว้นทำเลห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ซึ่งเปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด และทำเลสุขุมวิทตอนต้น ซึ่งเปิดขายระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท และเป็นห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนในสัดส่วนมากที่สุด (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2560 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วย ที่เปิดขาย ใหม่	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ระดับราคา ที่เปิดขาย มากที่สุด	ประเภทที่ เปิด ขายมากที่สุด
1	ธนบุรี	9,478	31,444	2.01 – 3.00	1 ห้องนอน
2	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	8,885	34,041	3.01 – 5.00	1 ห้องนอน
3	สุขุมวิทตอนต้น	7,185	60,170	มากกว่า 10 ลบ.	2 ห้องนอน
4	นนทบุรี	5,586	12,022	2.01 – 3.00	1 ห้องนอน
5	พญาไท-ราชเทวี	5,198	28,633	2.01 – 3.00	สตูดิโอ

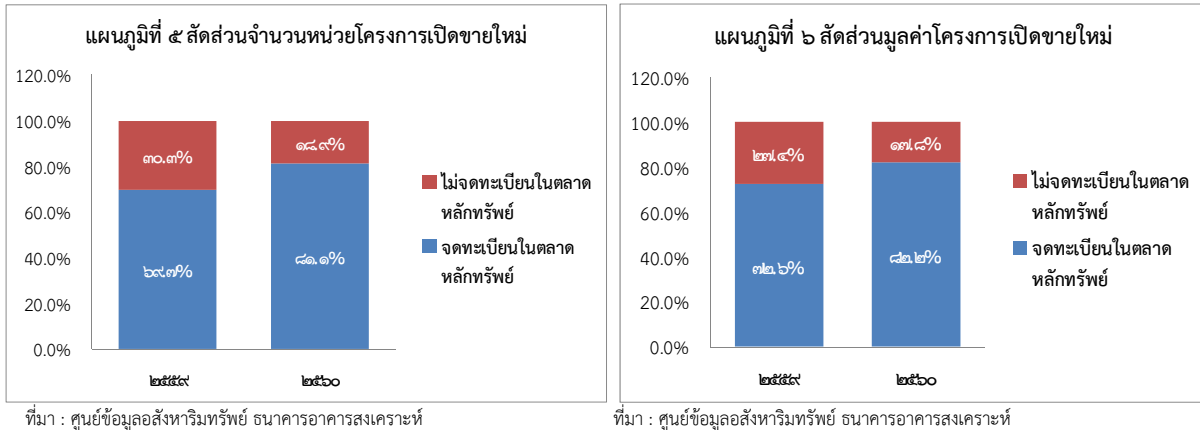
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2560 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งส่วนใหญ่ได้รับความเชื่อมั่นในชื่อเสียงและตราสินค้า (แบรนด์) จากผู้บริโภคมากกว่าผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีสัดส่วนการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยในปี 2560 มีสัดส่วนถึงร้อยละ 81.1 และ 82.2 ในด้านจำนวนหน่วยและมูลค่า ตามลำดับ ในขณะที่ปี 2559 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีสัดส่วนโครงการเปิดขายใหม่ร้อยละ 69.7 และ 72.6 (ดูตารางที่ 5 และแผนภูมิที่ 5 - 6)

ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัท	จำนวนหน่วย		สัดส่วนจำนวนหน่วย		มูลค่า (ล้านบาท)		สัดส่วนมูลค่า	
	๒๕๕๙	๒๕๖๐ ^E	๒๕๕๙	๒๕๖๐	๒๕๕๙	๒๕๖๐ ^E	๒๕๕๙	๒๕๖๐ ^E
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	73,673	92,384	69.7%	81.1%	290,370	404,127	72.6%	82.2%
ไม่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	31,958	21,543	30.3%	18.9%	109,720	87,751	27.4%	17.8%
รวม	๑๐๕,๖๓๑	๑๑๓,๙๒๗	๑๐๐.๐%	๑๐๐.๐%	๔๐๐,๐๙๐	๔๙๑,๘๗๘	๑๐๐.๐%	๑๐๐.๐%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ในปี 2561 แนวโน้มโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล คาดว่าจะมีหน่วยโครงการเปิดใหม่ประมาณ 117,100 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 2.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 107,800 ถึง 128,800 หน่วย และคาดว่าจะส่วนใหญ่จะเป็นโครงการเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งล่าสุดในเดือนมกราคม 2561 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บางส่วนได้มีการประกาศมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยที่จะเปิดขายใหม่ในปี 2561 ซึ่งจะมีมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 394,000 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 80.1 ของมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 491,878 ล้านบาท และคาดว่าบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ จะทยอยประกาศโครงการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นในระยะต่อไป

๑.๒ อุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่จำนวน 26,704 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 24,934 หน่วย แต่ลดลงร้อยละ 15.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 31,591 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2560 เป็นห้องชุดมากที่สุด ประมาณ 12,801 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.9 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว มีจำนวนประมาณ 7,737 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.0 ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนประมาณ 3,999 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 15.0 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวนประมาณ 1,140 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.3 และบ้านแฝดมีจำนวนประมาณ 1,027 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8)

เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 ผู้ประกอบการมีการเร่งการก่อสร้างให้แล้วเสร็จเพื่อให้ทันกับมาตรการของรัฐที่มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ส่งผลให้ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ไตรมาส 1 ปี 2560 จึงมีการเปลี่ยนแปลงที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2559 ร้อยละ 4.8 (ซึ่งมีการปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 ที่ลดลงเหลือ 23,744 หน่วย จาก 41,170 หน่วยในไตรมาส 1 ปี 2559) เนื่องจากสถานการณ์การเปิดตัวใหม่มีการปรับตัวขึ้นตั้งแต่ไตรมาส 2 ถึงไตรมาส 3 ปี 2560 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ

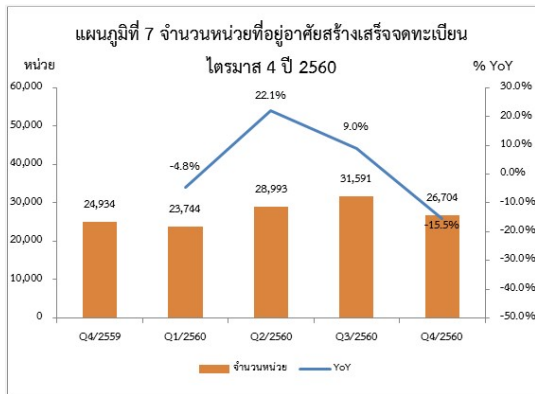
จดทะเบียนใหม่มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.1 9.0 แต่ลดลงในไตรมาส 4 ร้อยละ 15.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า (ดูแผนภูมิที่ 7)

ดังนั้น จึงทำให้ทั้งปี 2560 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จึงมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับปี 2559 หรือลดลงจาก 126,543 หน่วย เป็น 111,032 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จลดลงมากจากปี 2559 เป็นที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด (ลดลงร้อยละ 18.0) ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบ ลดลงร้อยละ 4.5 (ดูตารางที่ 6)

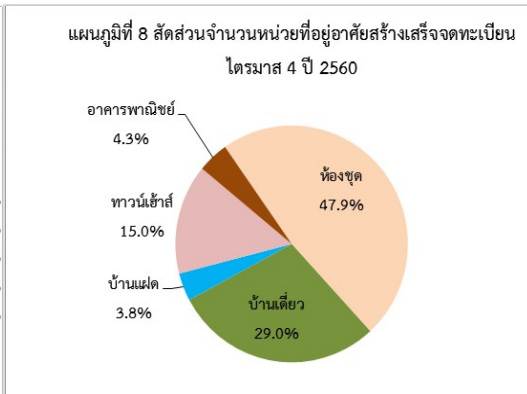
ตารางที่ 6 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ประเภท	Q๔/๒๕๕๙	Q๑/๒๕๖๐	Q๒/๒๕๖๐	Q๓/๒๕๖๐	Q๔/๒๕๖๐	YoY	Y๒๕๕๙	Y๒๕๖๐	YoY
แนวราบ	14,437	13,321	11,244	12,773	13,903	-3.7%	53,657	51,241	-4.5%
อาคารชุด	10,497	10,423	17,749	18,818	12,801	21.9%	72,886	59,791	-18.0%
จำนวนหน่วย	๒๔,๙๓๔	๒๓,๗๔๔	๒๘,๙๙๓	๓๑,๕๙๑	๒๖,๗๐๔	๗.๑%	๑๒๖,๕๔๓	๑๑๑,๐๓๒	-๑๒.๓%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2561 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 128,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากปี 2559 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 126,000 ถึง 129,000 หน่วย

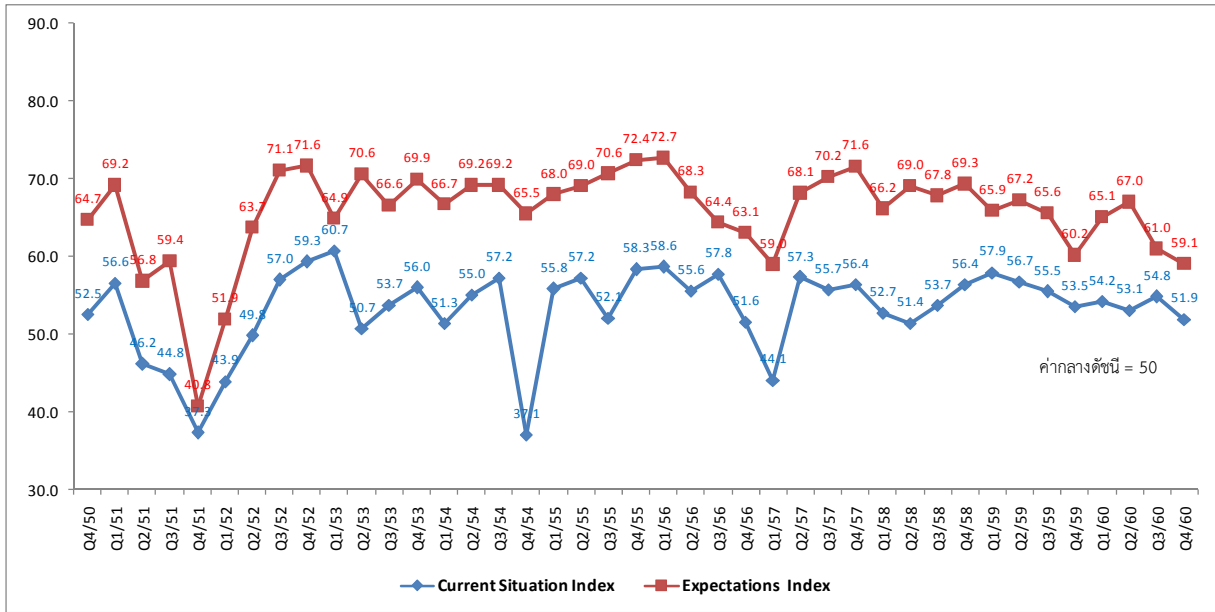
๑.๓ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ไตรมาส 4 ปี 2560 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มีค่าเท่ากับ 51.9 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุดเล็กน้อย แต่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ที่มีค่าดัชนีเท่ากับ 54.8 จุด ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นของบริษัทรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความเชื่อมั่นที่ระดับ 40.3 จุด ต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด เนื่องจากบริษัทรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความสามารถในการแข่งขันทำการตลาดลดลง และนับเป็นความเชื่อมั่นที่ลดลงต่ำที่สุดนับจากไตรมาส 4 ปี 2554 ซึ่งเป็นช่วงที่มีมหาอุทกภัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ซึ่งบริษัทรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเพียง 37.8 จุด ในขณะที่บริษัทรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังมีความเชื่อมั่นในระดับ 59.6 จุด สูงกว่าค่ากลางอย่างต่อเนื่อง แต่มีค่าดัชนีเท่ากับช่วงไตรมาส 3 ปี 2558 ซึ่งเป็นช่วงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซบเซา ก่อนที่รัฐบาลจะประกาศมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายเดือนตุลาคม 2558

เมื่อพิจารณาปัจจัยต่างๆ พบว่า ในไตรมาส 4 ปี 2560 บริษัทรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการและยอดขาย โดยมีค่าดัชนีการปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า และมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ในขณะที่ในด้านการลงทุน การจ้างงาน และการขึ้นโครงการใหม่ มีความเชื่อมั่นลดลง แต่ยังมีค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด ส่วนต้นทุนการประกอบการ เป็นปัจจัยที่ผู้ประกอบการรายใหญ่ไม่มีความเชื่อมั่น เนื่องจากค่าดัชนีลดต่ำกว่า 50 จุด

ส่วนบริษัทรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่มีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเลย ซึ่งจะเห็นได้จากปัจจัยต่างๆ มีค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุดทุกปัจจัย โดยเฉพาะปัจจัยด้านการจ้างงาน มีค่าดัชนีต่ำที่สุดอยู่ที่ 36.6 จุด (ดูตารางที่ 7 และดูแผนภูมิที่ 10 - 11)

แผนภูมิที่ 10 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในภาวะปัจจุบัน และในอีก 6 เดือนข้างหน้า

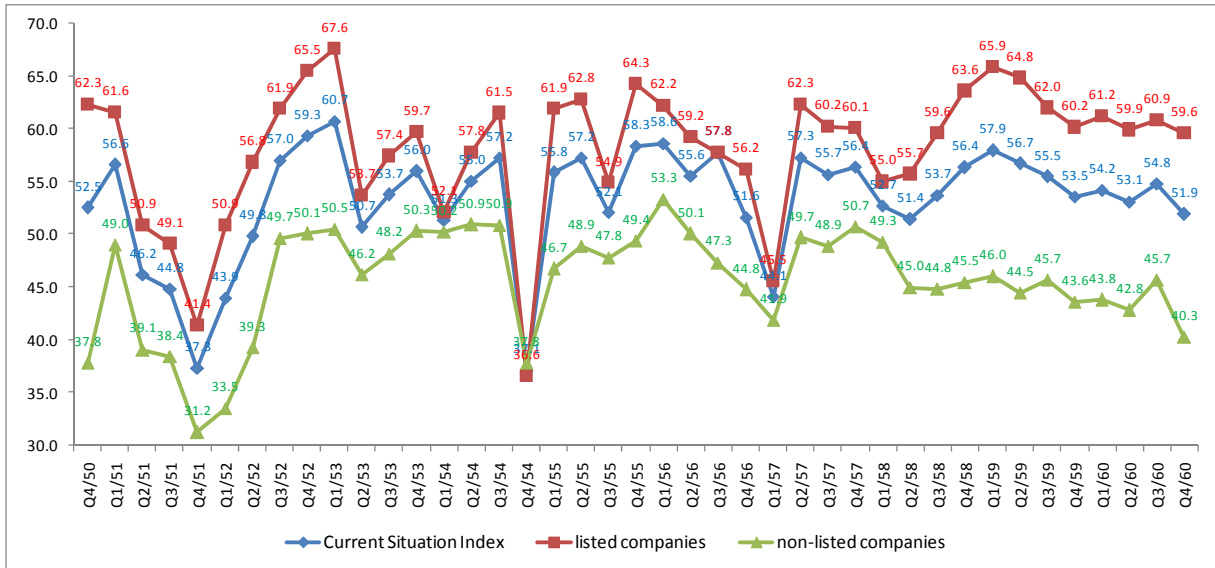


ตารางที่ 7 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q๔/๕๕	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐	Q๔/๕๕	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐	Q๔/๕๕	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐
1. ผลประกอบการ	64.1	62.5	50.0	61.5	71.9	46.3	44.1	38.6	41.2	37.2	57.0	55.1	45.4	53.4	58.0
2. ยอดขาย	59.4	64.1	62.5	58.9	71.9	40.4	41.1	40.4	44.4	39.5	51.8	54.9	53.7	53.1	58.9
3. การลงทุน	71.9	70.3	68.8	69.6	59.4	46.3	48.5	50.4	50.0	48.1	61.7	61.6	61.4	61.8	54.9
4. การจ้างงาน	57.8	60.9	65.6	64.3	54.7	44.9	45.9	45.2	44.0	36.6	52.6	54.9	57.4	56.2	47.5
5. ต้นทุนการประกอบกิจการ	46.9	35.9	43.8	44.6	43.8	36.8	27.4	34.6	45.5	41.7	42.8	32.5	40.1	45.0	42.9
6. การเปิดโครงการใหม่และ/หรือ เฟสใหม่	60.9	73.4	68.8	66.1	56.3	47.1	55.6	47.8	49.1	38.7	55.4	66.3	60.4	59.3	49.2
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	๖๐.๒	๖๑.๒	๕๙.๙	๖๐.๙	๕๙.๖	๕๓.๖	๕๓.๘	๕๒.๘	๕๕.๗	๕๐.๓	๕๓.๕	๕๔.๒	๕๓.๑	๕๔.๘	๕๑.๙

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

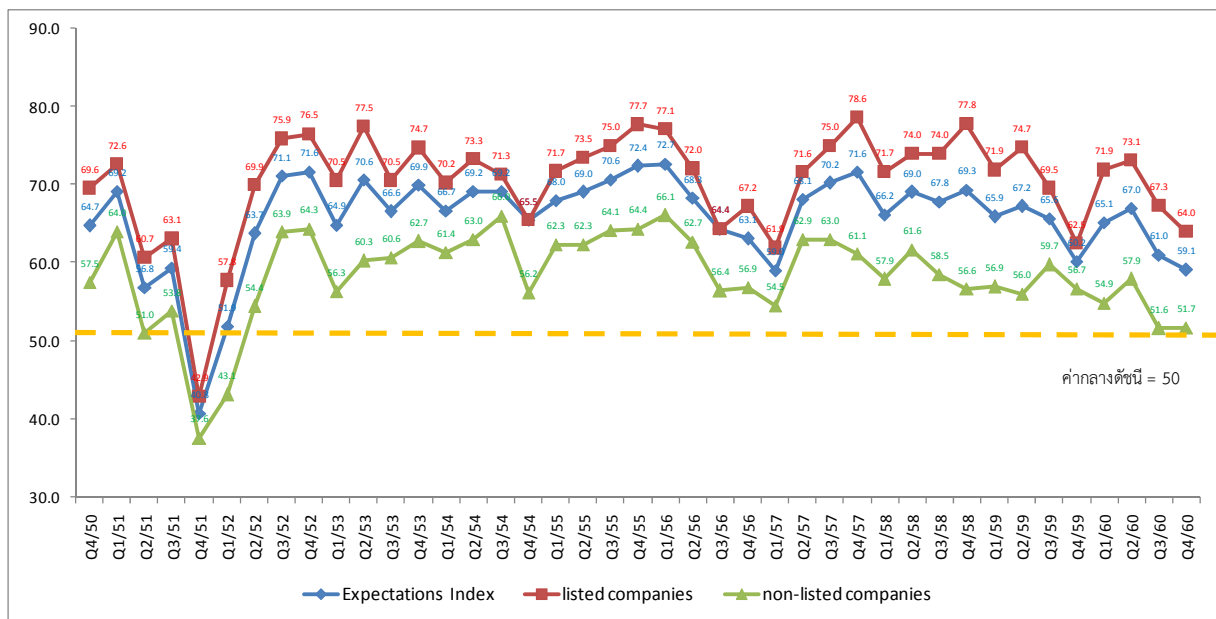
สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ในไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งคาดการณ์ไปถึงไตรมาส 3 ปี 2561 นั้น มีค่าดัชนีเท่ากับ 59.1 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50 จุด แต่ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 61.0 จุด ทั้งนี้ ดัชนีที่ลดลงนี้เป็นผลมาจากบริษัทรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความเชื่อมั่นในอนาคตลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 3.3 จุด (จาก 67.3 ในไตรมาส 3 ปี 2560 เป็น 64.0 ในไตรมาส 4 ปี 2560) เป็นการลดลงของทุกปัจจัย ยกเว้นด้านยอดขายซึ่งมีความเชื่อมั่นในอนาคตมากกว่าไตรมาสก่อน ในขณะที่บริษัทรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความเชื่อมั่นในอนาคต 6 เดือนข้างหน้าเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนเล็กน้อย 0.1 จุด (จาก 51.6 ในไตรมาส 3 ปี 2560 เป็น 51.7 ในไตรมาส 4 ปี 2560) ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นทุกปัจจัย ยกเว้นปัจจัยด้านผลประกอบการ และต้นทุนการประกอบการที่ดัชนีมีค่าลดลงจากไตรมาสก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทรายกลางและรายเล็กที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความคาดหวังว่ายอดขายใน 6 เดือนข้างหน้าจะดีขึ้นกว่าปัจจุบัน และอาจจะมีการลงทุนเพิ่มมากขึ้นหากภาวะเศรษฐกิจขยายตัวดีขึ้นตามการคาดการณ์ของรัฐบาล (ดูตารางที่ 8 และดูแผนภูมิที่ 12)

ตารางที่ 8 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q๔/๕๕	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐	Q๔/๕๕	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐	Q๔/๕๕	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐
1. ผลประกอบการ	75.0	82.8	84.4	78.8	67.2	59.9	61.1	64.0	55.4	50.6	69.0	74.1	76.2	69.5	60.5
2. ยอดขาย	71.9	85.9	85.9	73.1	75.0	67.3	65.9	66.9	56.3	56.4	70.0	77.9	78.3	66.3	67.6
3. การลงทุน	68.8	73.4	81.2	71.4	70.3	61.0	57.0	59.6	51.8	56.3	65.7	66.8	72.6	63.6	64.7
4. การจ้างงาน	59.4	76.6	73.4	66.1	64.1	55.9	57.4	58.5	50.0	51.2	58.0	68.9	67.4	59.6	58.9
5. ต้นทุนการประกอบกร	34.4	34.4	31.2	41.1	37.5	31.3	26.3	33.8	44.0	37.8	33.1	31.2	32.2	42.2	37.6
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	65.6	78.1	82.8	73.2	70.0	64.7	61.5	64.7	52.2	57.9	65.3	71.5	75.6	64.8	65.2
ดัชนีความคาดหวังในอีก ๖ เดือนข้างหน้า	๖๙.๕	๗๑.๙	๗๓.๑	๖๗.๓	๖๔.๐	๕๖.๗	๕๕.๙	๕๗.๙	๕๑.๖	๕๑.๗	๖๐.๒	๖๕.๑	๖๗.๐	๖๑.๐	๕๙.๑

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

๒. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

๒.๑ การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล จำนวน 48,009 หน่วย มีมูลค่า 127,322 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 40,996 หน่วย และมูลค่า 116,692 ล้านบาท ภาวะของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 และ 4 ปี 2560 กลับมาขยายตัวเป็นบวกเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน หลังจากในไตรมาส 1 และ 2 ของปี 2559 มีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเนื่องจากมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งทำให้อัตราการโอนกรรมสิทธิ์สูงกว่าควรจะเป็น ส่งผลให้ไตรมาส 1 และ 2 ของปี 2560 มียอดโอนกรรมสิทธิ์ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 (ดูตารางที่ 9 แผนภูมิที่ 13 และ 15)

ในไตรมาส 4 ปี 2560 นี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 24,683 หน่วย คิดเป็นร้อยละร้อยละ 51.4 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 13,057 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.2 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 6,303 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.1 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,259 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.7 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,707 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.6 (แผนภูมิที่ 14)

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวนประมาณ 31,768 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวนประมาณ 16,241 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 4 ปี 2560 เท่ากับ 66 : 34

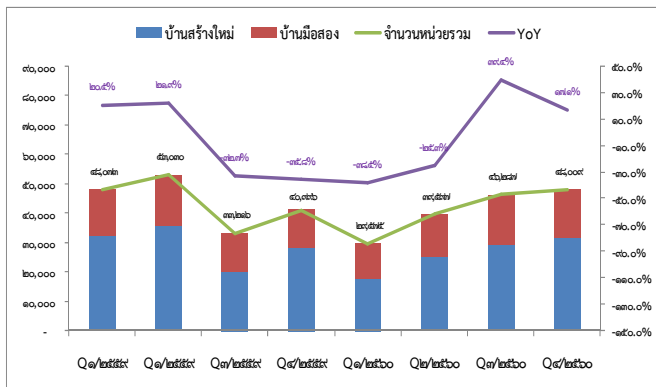
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลทั้งปี 2560 มีจำนวนประมาณ 163,468 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 427,728 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 6.8 และมูลค่าลดลงร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 175,315 หน่วย และมีมูลค่า 444,113 ล้านบาท เนื่องจากในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2559 เป็นช่วงที่มีการเร่งการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน 2 ไตรมาสแรกของปี 2560 จึงมีจำนวนหน่วยและมูลค่าต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปี 2559 (ดูตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ประเภท	จำนวนหน่วย			มูลค่า		
	บ้านสร้างใหม่	บ้านมือสอง	รวม	บ้านสร้างใหม่	บ้านมือสอง	รวม
Q1/2559	32,278	15,795	๔๘,๐๗๓	76,991	39,259	๑๑๖,๒๕๐
Q2/2559	35,474	17,556	๕๓,๐๓๐	82,266	41,500	๑๒๓,๗๖๖
Q3/2559	20,209	13,007	๓๓,๒๑๖	60,191	27,214	๘๗,๔๐๕
Q๔/2559	28,045	12,951	๔๐,๙๙๖	88,927	27,765	๑๑๖,๖๙๒
Q1/25๖๐	17,517	12,058	๒๙,๕๗๕	54,892	25,048	๗๙,๙๔๐
Q2/25๖๐	25,151	14,446	๓๙,๕๙๗	73,946	29,614	๑๐๓,๕๖๐
Q๓/25๖๐	29,162	17,125	๔๖,๒๘๗	82,742	34,165	๑๑๖,๙๐๖
Q๔/25๖๐	31,768	16,241	๔๘,๐๐๙	94,564	32,758	๑๒๗,๓๒๒
QoQ	๘.๙%	-๕.๒%	๓.๓%	๑๔.๓%	-๔.๑%	๘.๙%
YoY	๑๓.๓%	๒๕.๔%	๑๗.๑%	๖.๓%	๑๘.๐%	๙.๑%
Y๒๕๕๙	116,006	59,309	๑๗๕,๓๑๕	308,375	135,738	๔๔๔,๑๑๓
Y๒๕๖๐	103,598	59,870	๑๖๓,๔๖๘	306,144	121,585	๔๒๗,๗๒๙
YoY	-๑๐.๗%	๐.๙%	-๖.๘%	-๐.๗%	-๑๐.๔%	-๓.๗%

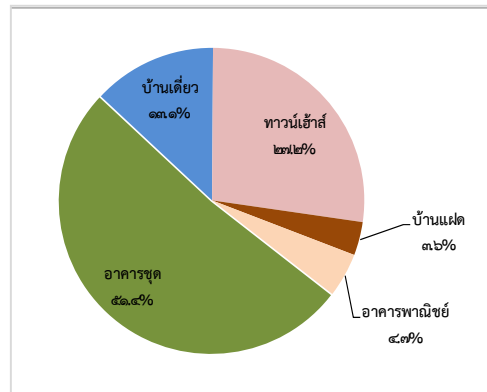
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 13 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2560



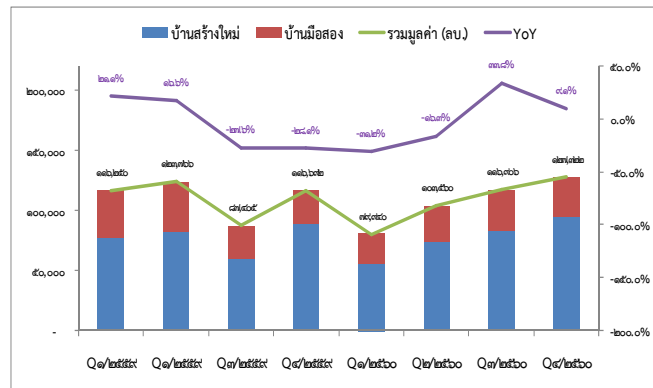
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 ประเภทการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2560



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 15 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2560



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ปี 2561 คาดว่าจะมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่ประมาณ 178,000 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 8.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 177,000 ถึง 180,000 หน่วย และมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 487,000 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2560 ร้อยละ 13.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 482,000 ถึง 490,000 ล้านบาท

๒.๒ สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2560 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศ มีมูลค่า 207,430 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2559 ซึ่งมีมูลค่า 159,064 ล้านบาท และทั้งปี 2560 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศจะมีมูลค่า 633,991 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับปี 2559 (ดูตารางที่ 10 - 11 และแผนภูมิที่ 16 - 17)

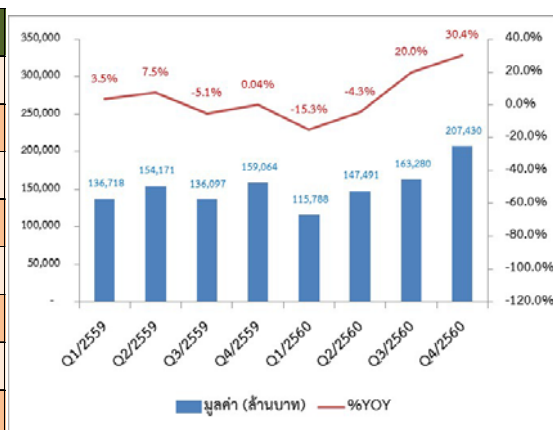
สำหรับแนวโน้มสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ ปี 2561 คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 620,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 2.2 และอาจปรับตัวสูงขึ้นตามการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2561 ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวถึงร้อยละ 4.1 และการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 608,000 ถึง 643,000 ล้านบาท (ดูตารางที่ 11)

ตารางที่ 10 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2560

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%YOY
Q1/2559	136,718	3.5%
Q2/2559	154,171	7.5%
Q3/2559	136,097	-5.1%
Q4/2559	159,064	0.04%
Q1/2560	115,788	-15.3%
Q2/2560	147,491	-4.3%
Q3/2560	163,280	20.0%
Q4/2560	207,430	30.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2560

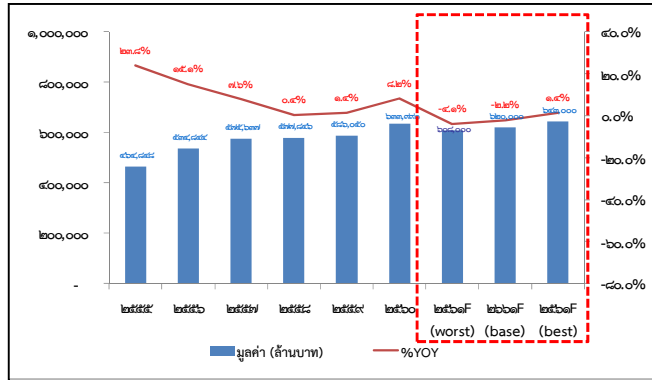


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 11 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ
ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561

ปี	มูลค่า (ล้านบาท)	%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%
2560	633,991	8.2%
2561F	608,000 - 643,000	-4.1% ถึง 1.4%

แผนภูมิที่ 17 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ
ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561



๓. ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย (แต่ละโครงการมีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป) ซึ่งแบ่งออกเป็น ดัชนีราคาห้องชุด ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ในไตรมาส 4 ปี 2560 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2559 และไตรมาส 3 ปี 2560 ทุกประเภท

ในส่วนของดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 จากไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 124.1 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 128.8 จุด หากพิจารณารายปี พบว่า ในปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 จากปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 120.9 จุด (ดูตารางที่ 12 แผนภูมิที่ 18 - 19)

สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุด ซึ่งมีผลต่อการปรับลดราคาขายห้องชุด ในไตรมาส 4 ปี 2560 นั้น โครงการส่วนใหญ่ร้อยละ 42.3 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รongลงมาร้อยละ 36.2 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 19.2 เป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า ส่วนข้อเสนออื่นๆ เช่น ดอกเบี้ยพิเศษ, อยู่ฟรี 1 ปี ฯลฯ มีเพียงร้อยละ 2.3

สำหรับดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบ (รวมบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์) ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.2 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.9 จุด หากพิจารณารายปี พบว่า ในปี 2560 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยแนวราบมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด เมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวในไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 117.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.5 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.4 จุด หากพิจารณารายปี พบว่า ในปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 115.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 จากปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 113.8 จุด

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ในไตรมาส 4 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 121.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 118.0 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2560 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด หากพิจารณารายปี พบว่า ในปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 จากปี 2559 ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.5 จุด (ดูตารางที่ 12 แผนภูมิที่ 18 - 19)

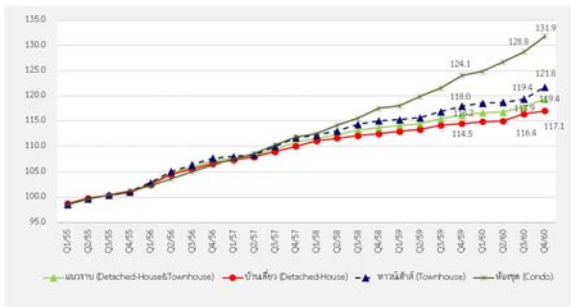
สำหรับรายการส่งเสริมการขายที่อยู่อาศัยแนวราบในไตรมาส 4 ปี 2560 โครงการส่วนใหญ่ร้อยละ 34.5 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ทองคำ ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 30.9 มีข้อเสนอเป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้ผู้ซื้อ ร้อยละ 18.6 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และอีกร้อยละ 16.0 มีข้อเสนอเป็นรายการส่งเสริมการขายอื่นๆ เช่น จัดสวนฟรี ติดตั้งอินเทอร์เน็ตฟรี กำจัดปลวกฟรี ค่าสโมสรรฟรี ในช่วง 1 ปีแรก อัตราดอกเบี้ยพิเศษในการผ่อนชำระ 2 - 3 ปีแรก ติดตั้งสัญญาณกันขโมย และแจกทองคำ ฯลฯ

ตารางที่ 12 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 4 ปี 2560

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	Q๔/๕๙	Q๑/๖๐	Q๒/๖๐	Q๓/๖๐	Q๔/๖๐	QoQ	YoY	Y๒๕๕๙	Y๒๕๖๐	YoY
ห้องชุดใหม่ในตลต	124.1	124.9	126.8	128.8	131.9	2.4%	6.3%	120.9	128.1	6.0%
บ้านแนวราบใหม่ในตลต	116.2	116.7	116.8	117.9	119.4	1.3%	2.8%	115.1	117.7	2.3%
* ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	114.5	114.9	115.1	116.4	117.1	0.6%	2.3%	113.8	115.9	1.8%
* ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์	118.0	118.6	118.8	119.4	121.8	2.0%	3.2%	116.5	119.7	2.7%

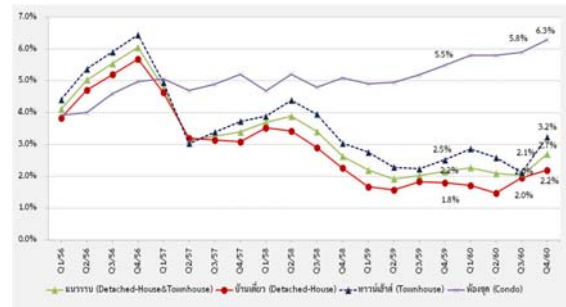
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ ๑๘ ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส ๔ ปี ๒๕๖๐



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ ๑๙ อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม