สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2561 ปรับตัวดีขึ้นทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เป็นสัญญาณเริ่มต้นที่ดีของอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ในด้านประเภทที่อยู่อาศัย ตลาดทาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดยังขยายตัวดีจากปี 2560 โดยสะท้อนจากโครงการสำรวจที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย และโครงการเปิดตัวใหม่ที่เปิดขายบ้านจัดสรรในประเภททาวน์เฮ้าส์และอาคารชุดในสัดส่วนมากที่สุดจากหน่วยที่เปิดขายทั้งหมด ในมุมมองของผู้ประกอบการยังคงมีความเชื่อมั่นที่ดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มการลงทุนโดยการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560

ผลการสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายล่าสุด ณ สิ้นปี 2560 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างขายทั้งหมด 1,584 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 458,943 หน่วย และมูลค่าโครงการรวม 1,764,603 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นอุปทานเหลือขาย จำนวน 142,860 หน่วย มูลค่ารวม 549,807 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร มีจำนวน 1,135 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 212,997 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 916,112 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขาย จำนวน 80,449 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.3 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด มูลค่าเหลือขายรวม 340,302 ล้านบาท ส่วนโครงการอาคารชุด มีจำนวน 449 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 245,946 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 848,491 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขาย จำนวน 62,441 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.7 ของหน่วยเหลือขายทั้งหมด มูลค่าเหลือขายรวม 209,504 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร พบว่า ณ สิ้นปี 2560 ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนเหลือขายมากที่สุด ร้อยละ 53.6 โดยส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวเหลือขายร้อยละ 31.5 โดยส่วนใหญ่เหลือขายอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท บ้านแฝดเหลือขายร้อยละ 10.3 โดยเหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด อาคารพาณิชย์พักอาศัยเหลือขายร้อยละ 4.3 โดยเหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด และที่ดินเปล่าเหลือขายร้อยละ 0.2 โดยเหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 1)

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เหลือขาย มากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นปี 2560 ได้แก่ 1) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ 2) จังหวัดสมุทรปราการ 3) บางกรวย–บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ซึ่งเป็นแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่เปิดให้บริการแล้ว 4) สมุทรสาคร และ 5) มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง โดยทั้ง 5 ทำเลนี้เหลือขายเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ยกเว้นทำเลสมุทรปราการ เหลือขายประเภททาวน์เฮ้าส์ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูตารางที่ 2)

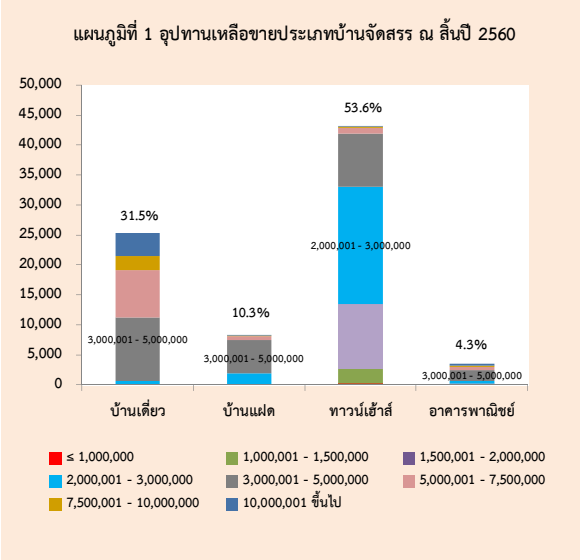
ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุด พบว่า ณ สิ้นปี 2560 ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน เหลือขายมากที่สุดร้อยละ 66.2 โดยส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ เหลือขายร้อยละ 22.1 ซึ่งส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 1.01 – 1.50 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภทห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน มีสัดส่วนเหลือขายร้อยละ 10.7 ซึ่งส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเหลือขายร้อยละ 0.9 ซึ่งส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 2)

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เหลือขาย มากที่สุด 5 อันดับแรก ณ สิ้นปี 2560 ได้แก่ 1) จังหวัดนนทบุรี 2) ธนบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว ตากสิน-บางหว้าที่เปิดให้บริการแล้ว 3) จังหวัดสมุทรปราการ 4) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง และ 5) จังหวัดปทุมธานี โดยทำเลจังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ เหลือขายเป็นประเภท 1 ห้องนอน ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ส่วนทำเลธนบุรี และห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง เหลือขายเป็นประเภท 1 ห้องนอน ในระดับราคาที่สูงกว่าทำเลอื่น คือ ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด และทำเลจังหวัดปทุมธานี เหลือขายประเภทสตูดิโอ ในระดับราคาน้อยกว่า 1 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

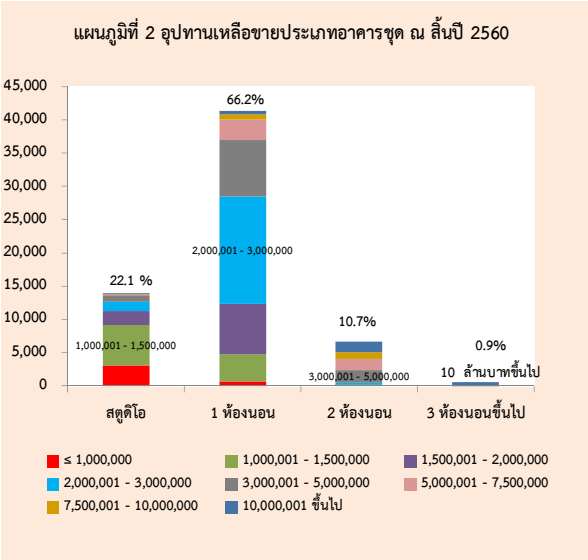
ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560

ประเภท	จำนวนโครงการ	หน่วยในผัง		มูลค่าโครงการ (ลบ.)		หน่วยเหลือขาย		มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	
		หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า	สัดส่วน	หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า	สัดส่วน
บ้านจัดสรร	1,135	212,997	46.4%	916,112	51.9%	80,449	56.3%	340,302	61.9%
อาคารชุด	449	245,946	53.6%	848,491	48.1%	62,411	43.7%	209,504	38.1%
รวม	**1,584**	**458,943**	**100.0%**	**1,764,603**	**100.0%**	**142,860**	**100.0%**	**549,807**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเหลือขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยเหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือขายมากที่สุด
1	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	15,248	50,943	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	สมุทรปราการ	14,822	52,648	1.51 -2.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางกรวย–บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	13,913	53,437	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	สมุทรสาคร	7,328	24,171	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง	4,814	20,582	2.01 -3.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเหลือขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยเหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือขายมากที่สุด
1	นนทบุรี	11,385	26,925	2.01 -3.00	1 ห้องนอน
2	ธนบุรี	10,100	27,452	3.01 -5.00	1 ห้องนอน
3	สมุทรปราการ	6,882	14,142	2.01 -3.00	1 ห้องนอน
4	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	5,729	22,216	3.01 -5.00	1 ห้องนอน
5	ปทุมธานี	5,222	5,593	≤ 1.00	สตูดิโอ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวนประมาณ 90 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 24,619 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 106,696 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำหนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.9 จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 และมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 โดยมีราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยประมาณ 4.3 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ที่ราคาเฉลี่ยประมาณ 3.9 ล้านบาท

เมื่อพิจารณาประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 **โครงการบ้านจัดสรร**มีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 54 โครงการ 8,762 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 41,636 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 17.3 แต่มีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วน**โครงการอาคารชุด**มีการเปิดขายใหม่จำนวน 36 โครงการ 15,857 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 65,333 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 16.1 17.4 และร้อยละ 16.9 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร ในไตรมาส 1 ปี 2561 พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 65.5 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 27.4 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 4.6 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.00-7.50 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่ร้อยละ 2.5 โดยเปิดขายในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 3)

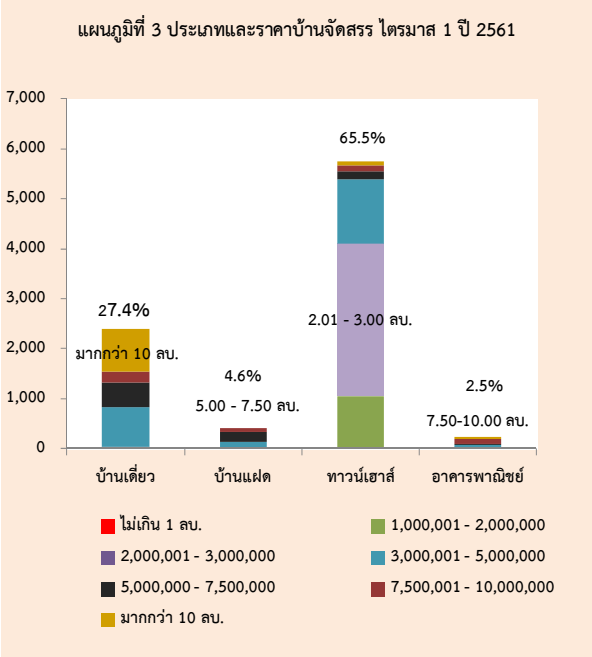
ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 82.7 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภทห้องชุดแบบ 2 ห้องนอนร้อยละ 12.1 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 7.50 -10.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภทสตูดิโอมีสัดส่วนร้อยละ 4.8 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.4 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 4)

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายจำนวน 49 โครงการ 15,369 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 62.4 ของจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ลดลงร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 50 โครงการ 18,754 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5)

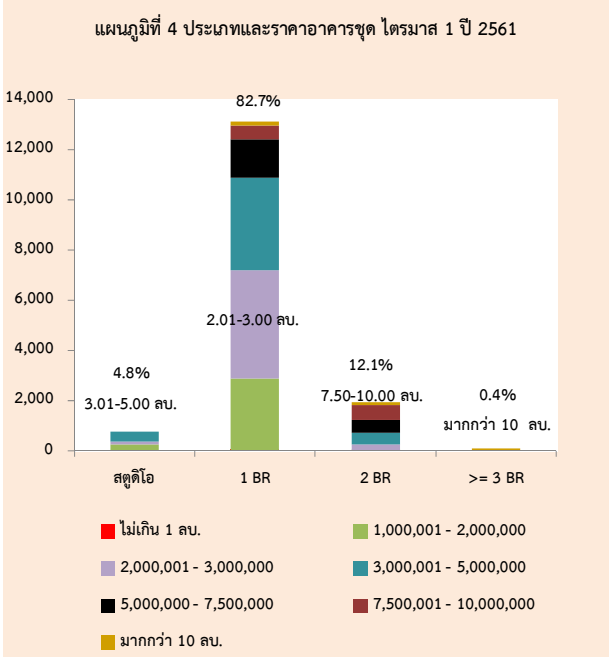
ตารางที่ 4 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561

ประเภทบ้าน	โครงการ P			หน่วย P			มูลค่า P		
	Q1/2560	Q1/2561	YoY	Q1/2560	Q1/2561	YoY	Q1/2560	Q1/2561	YoY
บ้านจัดสรร	54	54	0.0%	10,601	8,762	-17.3%	38,750	41,636	7.4%
อาคารชุด	31	36	16.1%	13,502	15,857	17.4%	55,880	65,333	16.9%
รวม	85	90	5.9%	24,103	24,619	2.1%	94,630	106,969	13.0%

หมายเหตุ : P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

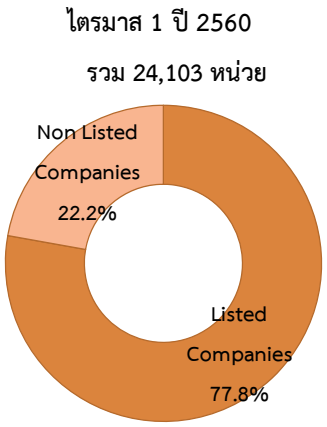


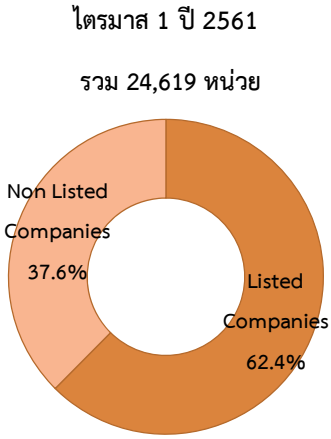
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ





1.3 <u>ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล</u>

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวน 33,245 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 23,744 หน่วย และเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 29,477 หน่วย (ดูตารางที่ 5 และดูแผนภูมิที่ 6)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในไตรมาส 1 ปี 2561 เป็นห้องชุดมากที่สุดมีจำนวน 20,453 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 61.5 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,103 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 24.4 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 3,125 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 9.4 อาคารพาณิชย์พักอาศัย

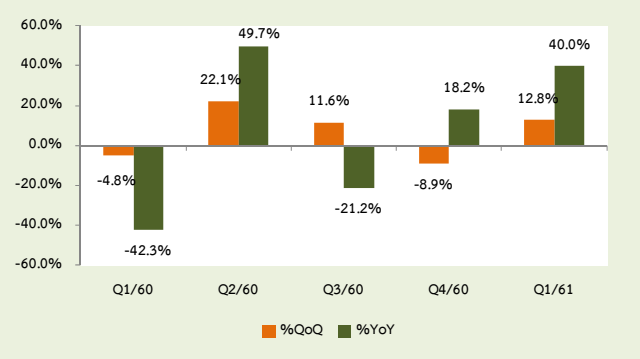
มีจำนวน 1,163 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.5 และบ้านแฝดมีจำนวน 401 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.2 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7)

ตารางที่ 5 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561

ประเภท	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	QoQ	YoY
แนวราบ	13,321	11,244	12,773	13,905	12,792	-8.0%	-4.0%
อาคารชุด	10,423	17,749	19,575	15,572	20,453	31.3%	96.2%
รวม	**23,744**	**28,993**	**32,348**	**29,477**	**33,245**	**12.8%**	**40.0%**

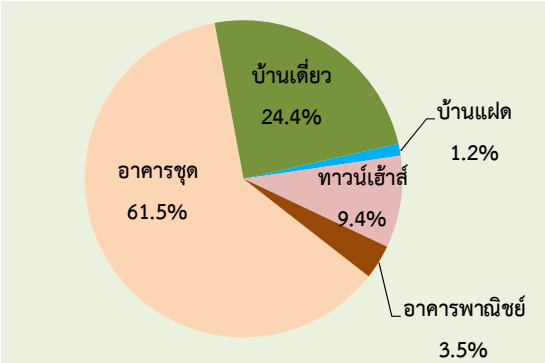
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน %QoQ และ %YoY



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดเบียน ไตรมาส 1 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.4 **ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล**

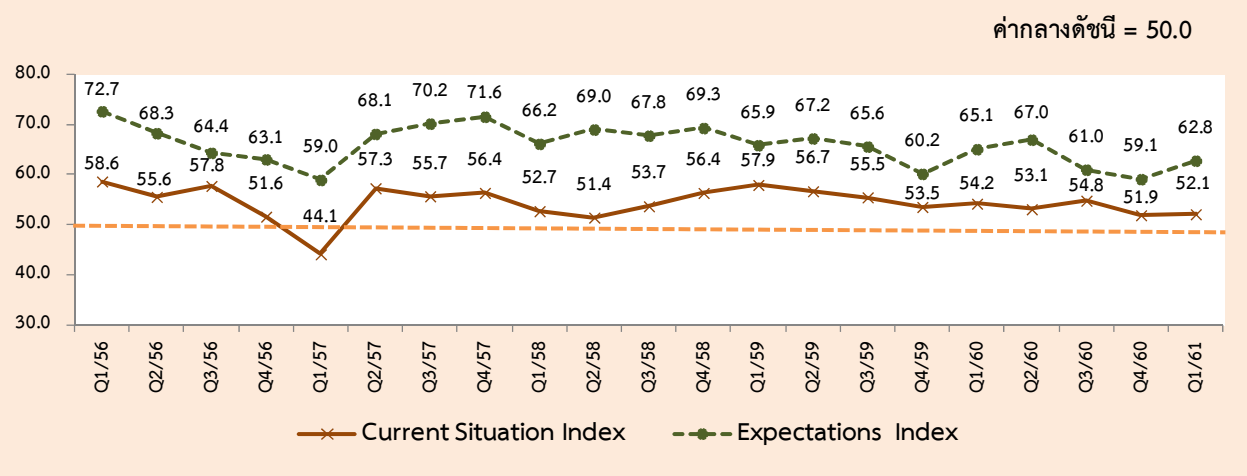
ไตรมาส 1 ปี 2561 มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) เท่ากับ 52.1 จุด ซึ่งสูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด และเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาส 4 ปี 2560 ที่ระดับ 51.9 จุด ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นที่เพิ่มขึ้นในด้านการลงทุน การจ้างงาน และการขึ้นโครงการใหม่/ยูนิต ส่วนผลประกอบการ และยอดขาย ปรับลดลงเล็กน้อย ส่วนต้นทุนผู้ประกอบการค่าดัชนีใกล้เคียงกับไตรมาสก่อนหน้าที่ยังคงต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด (ดูตารางที่ 6 และดูแผนภูมิที่ 8)

ตารางที่ 6 ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Current Situation Index				
	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61
1. ผลประกอบการ	62.5	50.0	61.5	71.9	64.5	44.1	38.6	41.2	37.2	43.1	55.1	45.4	53.4	58.0	55.9
2. ยอดขาย	64.1	62.5	58.9	71.9	64.5	41.1	40.4	44.4	39.5	44.0	54.9	53.7	53.1	58.9	56.3
3. การลงทุน	70.3	68.8	69.6	59.4	67.1	48.5	50.4	50.0	48.1	49.1	61.6	61.4	61.8	54.9	59.9
4. การจ้างงาน	60.9	65.6	64.3	54.7	52.6	45.9	45.2	44.0	36.6	49.1	54.9	57.4	56.2	47.5	51.2
5. ต้นทุนการประกอบการ	35.9	43.8	44.6	43.8	50.0	27.4	34.6	45.5	41.7	41.1	32.5	40.1	45.0	42.9	46.4
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	73.4	68.8	66.1	56.3	43.4	55.6	47.8	49.1	38.7	42.2	66.3	60.4	59.3	49.2	42.9
ดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน	61.2	59.9	60.9	59.6	57.0	43.8	42.8	45.7	40.3	44.8	54.2	53.1	54.8	51.9	52.1

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) มีค่าเท่ากับ 62.8 จุด สูงกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด และเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีค่าเท่ากับ 59.1 จุด ทั้งนี้ดัชนีที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นผลมาจากความเชื่อมั่นด้านผลประกอบการ ด้านยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ สอดคล้องกับเศรษฐกิจในภาพรวมที่มีแนวโน้มขยายตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ส่วนต้นทุนผู้ประกอบการต่ำกว่าค่ากลางที่ระดับ 50.0 จุด เป็นผลมาจากการประกาศปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ (ดูตารางที่ 7 และดูแผนภูมิที่ 8)

ตารางที่ 7 ดัชนีความเชื่อมั่นในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index)

หัวข้อ	Listed Companies					Non-listed Companies					Expectations Index				
	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61
1. ผลประกอบการ	82.8	84.4	78.8	67.2	76.3	61.1	64.0	55.4	50.6	56.0	74.1	76.2	69.5	60.5	68.2
2. ยอดขาย	85.9	85.9	73.1	75.0	77.6	65.9	66.9	56.3	56.4	57.8	77.9	78.3	66.3	67.6	69.7
3. การลงทุน	73.4	81.2	71.4	70.3	76.3	57.0	59.6	51.8	56.3	56.9	66.8	72.6	63.6	64.7	68.5
4. การจ้างงาน	76.6	73.4	66.1	64.1	69.7	57.4	58.5	50.0	51.2	56.0	68.9	67.4	59.6	58.9	64.3
5. ต้นทุนการประกอบการ	34.4	31.2	41.1	37.5	27.6	26.3	33.8	44.0	37.8	37.9	31.2	32.2	42.2	37.6	31.8
6. การเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่	78.1	82.8	73.2	70.0	84.2	61.5	64.7	52.2	57.9	59.5	71.5	75.6	64.8	65.2	74.3
ดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า	71.9	73.1	67.3	64.0	68.6	54.9	57.9	51.6	51.7	54.0	65.1	67.0	61.0	59.1	62.8

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 อัตราดูดซับตลาดที่อยู่อยู่อาศัย

จากการสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560 พบว่า มีอุปทานเหลือขายจำนวน 142,860 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรจำนวน 80,449 หน่วย อาคารชุดจำนวน 62,411 หน่วย โดยมียอดขายใหม่ในช่วงเดือนกรกฎาคม ถึง ธันวาคม 2560 จำนวน 54,601 หน่วย มูลค่าขายได้ใหม่รวม 216,763 ล้านบาท แบ่งเป็นบ้านจัดสรร จำนวน 21,693 หน่วย มูลค่า 87,045 ล้านบาท อาคารชุด จำนวน 32,908 หน่วย มูลค่ารวม 129,718 ล้านบาท หากไม่มีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มมา อุปทานเหลือขายดังกล่าวคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการขายให้หมดได้ภายในระยะเวลาประมาณ 16 เดือน หรือมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6 โดยตลาดที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 หรือคาดว่าจะขายได้หมดภายในระยะเวลาประมาณ 22 เดือน และตลาดที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีอัตราดูดซับร้อยละ 5.8 หรือคาดว่าจะขายได้หมดภายในระยะเวลาประมาณ 11 เดือน (ดูตารางที่ 8)

ตารางที่ 8 อัตราดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัย กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2560

ประเภท	หน่วยเหลือขาย	หน่วยขายได้ใหม่ในช่วงเดือน ก.ค. - ธ.ค. 60	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	อัตราดูดซับต่อเดือน	จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด
บ้านจัดสรร	80,449	21,693	87,045	3.5%	22
อาคารชุด	62,411	32,908	129,718	5.8%	11
รวม	**142,860**	**54,601**	**216,763**	4.6%	16

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ–ปริมณฑล

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีจำนวน 42,104 หน่วย และมีมูลค่า 111,468 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.4 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 29,575 หน่วย และมูลค่า 79,940 ล้านบาท แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 พบว่า ทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าลดลงร้อยละ 12.3 และ 12.5 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 9 และดูแผนภูมิที่ 9)

ในไตรมาส 1 ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 19,770 หน่วย คิดเป็นร้อยละ ร้อยละ 47.0 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 12,289 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 29.2 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 6,142 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,317 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.5 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,586 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.8 (แผนภูมิที่ 10)

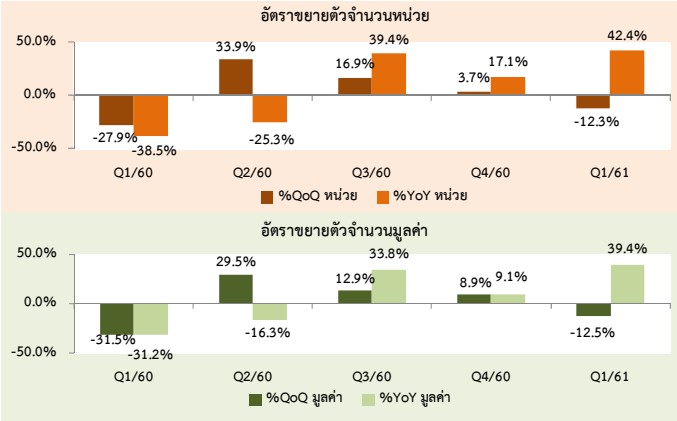
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 25,712 หน่วย และที่อยู่อาศัยมือสอง (บ้านจัดสรร และอาคารชุดที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 16,392 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาส 3 ปี 2560 เท่ากับ 61 : 39 (ดูตารางที่ 9)

ตารางที่ 9 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561

ไตรมาส	จำนวนหน่วย			จำนวนมูลค่า		
	ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่	ที่อยู่อาศัยมือสอง	รวม	ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่	ที่อยู่อาศัยมือสอง	รวม
Q1/2560	17,517	12,058	29,575	54,892	25,048	79,940
Q2/2560	25,151	14,446	39,597	73,946	29,614	103,560
Q3/2560	29,162	17,125	46,287	82,742	34,165	116,906
Q4/2560	31,768	16,241	48,009	94,564	32,758	127,322
Q1/2561	25,712	16,392	42,104	77,081	34,387	111,468

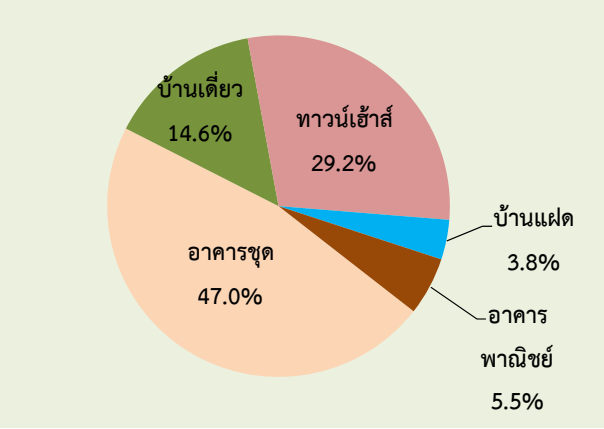
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ และที่อยู่อาศัยมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย %QoQ และ %YoY



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ไตรมาส 1 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ

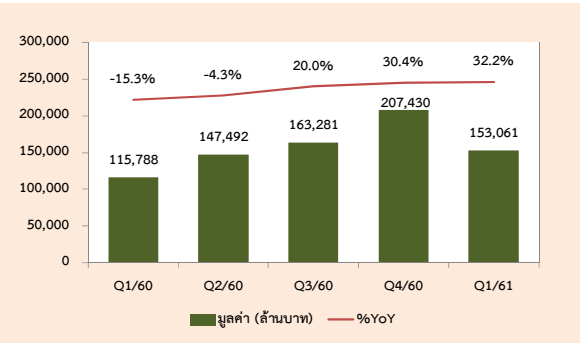
ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศ มีมูลค่า 153,061 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 115,788 ล้านบาท ดูตารางที่ 10 และแผนภูมิที่ 11)

ตารางที่ 10 สินเชื่อบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2561

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%YoY
Q1/60	115,788	-15.3%
Q2/60	147,492	-4.3%
Q3/60	163,281	20.0%
Q4/60	207,430	30.4%
Q1/61	153,061	32.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 สินเชื่อบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สถานการณ์ด้านราคาที่อยู่อาศัย

ดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในไตรมาส 1 ปี 2561 เพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2560 (YoY) และไตรมาส 4 ปี 2560 (QoQ) ทุกประเภท

ดัชนีราคาห้องชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2560 มีค่าดัชนีเท่ากับ 133.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 124.9 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2560 ร้อยละ 0.9 สำหรับรายการส่งเสริมการขายห้องชุดในไตรมาส 1 ปี 2561 ส่วนใหญ่ร้อยละ 56.8 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เฟอร์นิเจอร์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 31.8 เป็นส่วนลดเงินสด และร้อยละ 11.5 เป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้กับลูกค้า

ดัชนีราคาบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 121.1 จุด เพิ่มขึ้นจาก 116.7 จุด หรือร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และเพิ่มขึ้นจาก 119.4 จุด หรือ ร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 เมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 114.9 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.1 จุด

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 118.6 จุด และเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 หรือ เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 (QoQ) ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 121.8 จุด (ดูตารางที่ 11 แผนภูมิที่ 12 และ13)

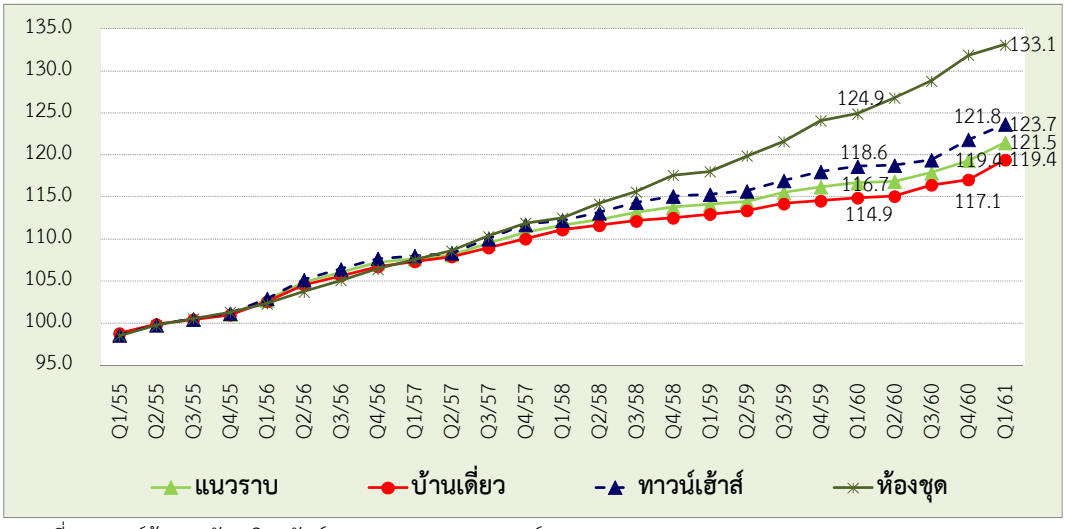
สำหรับรายการส่งเสริมการขายบ้านแนวราบในไตรมาส 1 ปี 2561 ส่วนใหญ่ร้อยละ 34.9 มีข้อเสนอเป็นของแถม เช่น เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ ทองคำ ผ้าม่าน ฯลฯ รองลงมาร้อยละ 31.8 มีข้อเสนอเป็นการออกค่าธรรมเนียมในการโอนให้ผู้ซื้อ และฟรีค่าส่วนกลางใน 1 – 2 ปีแรก ร้อยละ 26.7 มีข้อเสนอเป็นส่วนลดเงินสด และอีกประมาณร้อยละ 6.5 มีข้อเสนอเป็นรายการส่งเสริมการขายอื่นๆ เช่น จัดสวนฟรี 1 ปีแรก ติดตั้งอินเตอร์เน็ตฟรี 1 ปีแรก กำจัดปลวกฟรี 1 ปีแรก ค่าสโมสรฟรี 1 ปีแรก อัตราดอกเบี้ยพิเศษในการผ่อนชำระ 2 – 3 ปีแรก ติดตั้งสัญญาณกันขโมย และแพ็คเกจเที่ยวต่างประเทศฟรี ฯลฯ

ตารางที่ 11 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างขายในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	Q1/2560	Q2/2560	Q3/2560	Q4/2560	Q1/2561	QoQ	YoY
ห้องชุด	124.9	126.8	128.8	131.9	133.1	0.9%	6.6%
บ้านแนวราบ	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	1.5%	3.8%
* บ้านเดี่ยว	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	2.0%	3.9%
* ทาวน์เฮ้าส์	118.6	118.8	119.4	121.8	123.0	0.9%	3.6%

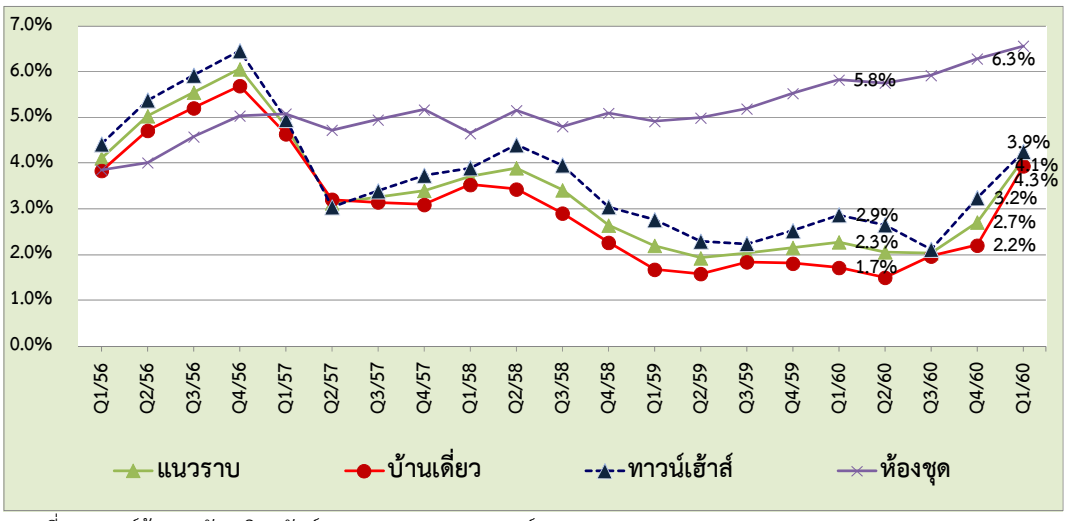
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่ทำการสำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 13 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

.....

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม