ปีที่ 4 ฉบับที่ 15
ISSN 2586-8934

ทำให้คนไทย "บ้าน"

GHB REIC

REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK

วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์"

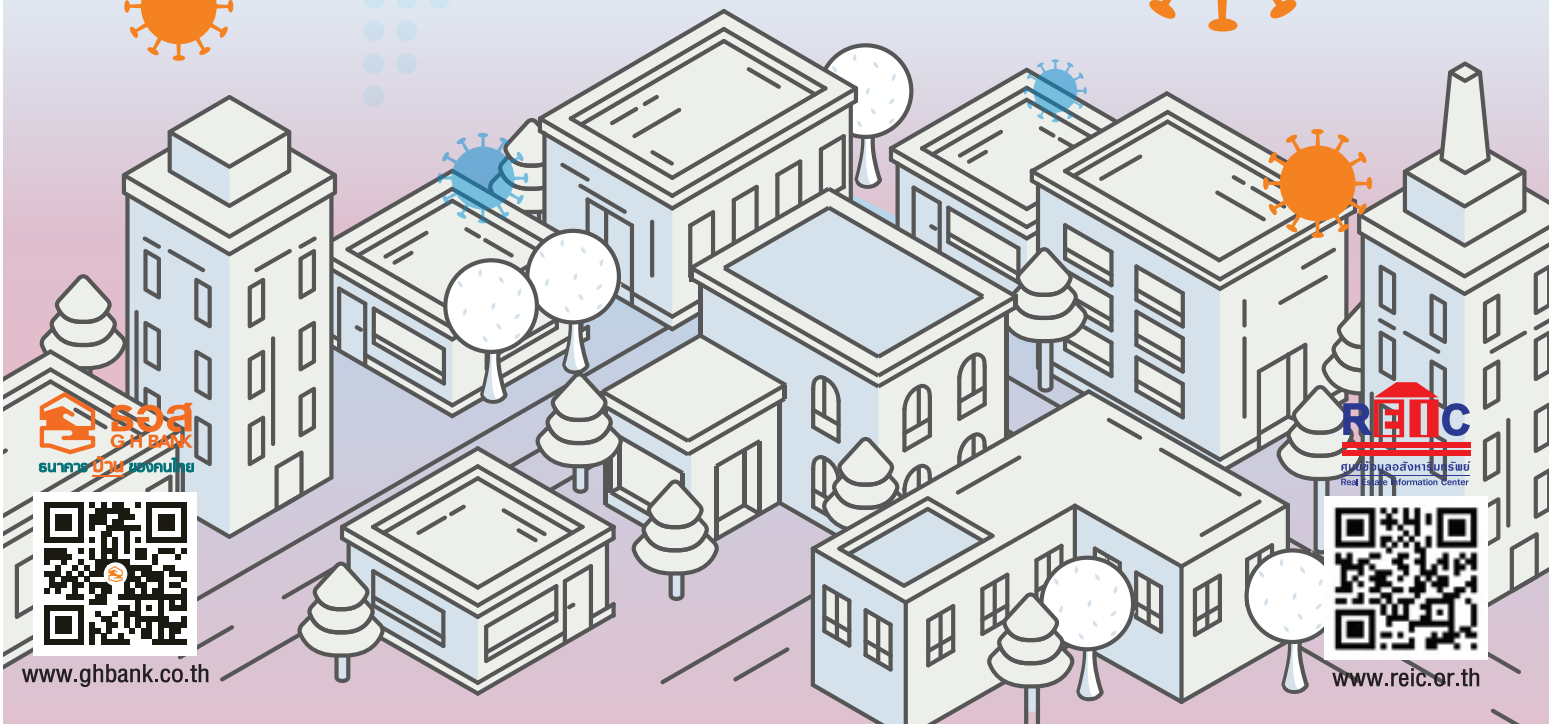
16 การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ ปี 2563

22 THAILAND PRIVILEGE CARD หนุนมาตรการภาครัฐกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน ELITE FLEXIBLE ONE

52 HIGHLIGHT DATA

สินเชื่อบ้านสุขสันต์ (Refinance in)
ทุกฝันของการมีบ้าน...เป็นจริงได้
ผ่อนน้อย จ่ายสบาย

WALK THROUGH COVID-19 SITUATION



ธอส GHBANK ธนาคารบ้านของคนไทย

www.ghbank.co.th

REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center

www.reic.or.th

ธอส
G H BANK
ธนาคาร บ้าน ของคนไทย

ทำให้คนไทยมี "บ้าน"

เพิ่มความสุข สร้างความภูมิใจ
งบน้อยก็มีบ้านได้

วงเงินให้กู้สูงสุดไม่เกิน 2,000,000 บาท

กู้บ้าน 1.0 ล้านบาท | ผ่อนชำระเพียง 3,500 บาท

ผ่อนสบายสูงสุด 40 ปี

สินเชื่อบ้านคนละหลัง

ดอกเบี้ย 2 ปีแรก

2.75% ต่อปี

ปีที่ 3 = *MRR – 3.40% ต่อปี
ปีที่ 4 – 5 = *MRR – 2.00% ต่อปี

>> ยื่นกู้ อนุมัติ และทำนิติกรรม ภายใน 30 มิถุนายน 2564

รายได้ไม่เกิน 25,000 บาท

3ฟรี

- ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้
- ค่าประเมินราคาหลักประกัน
- ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อมูล ณ วันที่ 8 ม.ค. 64

หมายเหตุ : ปีที่ 6 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / รายย่อย = *MRR-0.75% ต่อปี

• วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี "บ้าน"

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th

CONTENTS

REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK
Vol.4 Issue 15

02
MESSAGE
FROM CHAIRMAN
OF THE GH BANK
BOARD OF DIRECTORS
CHAIRMAN OF THE REIC
COMMITTEES

04
REIC DIRECTOR'S
PERSPECTIVE

บทความพิเศษ

06
ผลจากการออกมาตรการ
กระตุ้นอสังหาริมทรัพย์
ระหว่างปี 2562 - 2563

16
การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด
ของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ ปี 2563

22
THAILAND PRIVILEGE CARD
หนุนมาตรการภาครัฐ
กระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ผ่าน ELITE FLEXIBLE ONE

28
โครงการสินเชื่อปี 2564
สินเชื่อบ้านสุขสันต์ (RE-IN)

30
ซื้อขายบ้านมือสอง
ผ่านช่องทางออนไลน์กับ ธอส.

32
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563
และแนวโน้ม ปี 2564

44
GHB-REIC ACTIVITIES

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

48
IEE / EIA APPROVED

52
HIGHLIGHT DATA

เจ้าของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่ปรึกษา
นายยุทธนา หยิมการุณ
นายฉัตรชัย ศิริไล

บรรณาธิการ
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์

กองบรรณาธิการ
นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธัตถพงษ์
นายนิธิชัย สูงตรง
นายฑกลชัย อุตตรนที
นางสาวชนิดา ทิพยรัตน์
นางธิดารัตน์ มิคาระเศรษฐ์
นางสาวณัฏติกา นาคสุบรรณ
นายวิชิต แช่ว่อง
นางสาวปิยฉัตร หอระตะ
นางสาวนงลักษณ์ ตาดทอง
นางสาวสุคนธ์ทิพย์ วาตา

ฝ่ายศิลปกรรม
นายปกรณ์ บำรุงศรี
นายวิทยา จารีต

พิสูจน์อักษร
นายอิทธิเดช ประกันศรี
นางสาวสุภาพร สร้อยศรี

ฝ่ายบริการสมาชิก
นางสาววราภรณ์ บุญเจริญ

ที่ตั้งสำนักงาน
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 0 2202 1768 โทรสาร : 0 2643 1251

สนับสนุนการจัดพิมพ์และเผยแพร่วารสาร
ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ : 0 2643 2016 โทรสาร : 0 2643 1251
ISSN 2586-8934

คำสงวนลิขสิทธิ์
การนำข้อมูลที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ไปใช้งานหรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง "ธนาคารอาคารสงเคราะห์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ
ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใดๆ ที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ กองบรรณาธิการได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่ากรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณและตรวจสอบความถูกต้อง

VIEWPOINT

FROM GH BANK PRESIDENT AND
CHAIRMAN OF THE REIC
EXECUTIVE COMMITTEES

"ในปี 2564 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังคงเดินหน้าให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยแนวคิดหลัก "Be Simple, Make it Simple" หรือการทำให้คนไทยเข้าถึงการมีบ้านได้ง่ายๆ"

นายฉัตรชัย ศิริไล
กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์
ประธานกรรมการดำเนินการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2564 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังคงเดินหน้าให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยด้วยแนวคิดหลัก **"Be Simple, Make it Simple"** หรือการทำให้คนไทยเข้าถึงการมีบ้านได้ง่ายๆ โดยตั้งเป้าสินเชื่อปล่อยใหม่จำนวน 215,641 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากเป้าหมายในปี 2563 ภายใต้ยุทธศาสตร์สำคัญ คือ การยกระดับบริการธนาคารสู่ Digital Service Bank ในปี 2564 และก้าวไปสู่การเป็น Digital Bank อย่างเต็มรูปแบบในปี 2566 ตาม Roadmap "บันได 3 ขั้น" ด้วยการนำบริการหลักทั้งในด้านสินเชื่อและเงินฝาก เข้าสู่ Digital Platform เพื่อให้บริการลูกค้าโดยไม่ต้องเดินทางมาที่สาขา

เป้าหมายของการดำเนินงานคือการลดจำนวนธุรกรรมที่เคาน์เตอร์ภายในสาขาให้เหลือเพียงร้อยละ 5 ของจำนวนธุรกรรมทั้งหมด ส่วนจำนวนธุรกรรมผ่านเครื่องอิเล็กทรอนิกส์ อาทิ ตู้ชำระเงินกู้ LRM หรือ QR Non Cash Payment ที่หน้าสาขาให้ลดเหลือร้อยละ 15 เพิ่มจำนวนธุรกรรมผ่าน Application : GHB ALL เป็นร้อยละ 80 ภายในปี 2565 ปัจจุบันธนาคารอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ GHB New Normal Services ในเฟสที่ 3 ซึ่งมีกำหนดให้บริการในเดือนมีนาคม 2564 รวมถึงเดินหน้าโครงการ Virtual Branch หน่วยบริการสินเชื่อไร้ที่ทำการโดยลูกค้าไม่ต้องเดินทางมาที่สาขาแต่ยังคงได้รับบริการเสมือนอยู่ที่สาขา ซึ่งได้เริ่มดำเนินการไปแล้ว

ในปี 2564 นี้ ธนาคารฯ ได้เตรียมกรอบวงเงิน 70,000 ล้านบาท เพื่อให้บริการ 3 ผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย (Social Solution) ครอบคลุมทุกวัตถุประสงค์ของการกู้ อาทิ เพื่อซื้อ ปลูกสร้าง ต่อเติม ซ่อมแซม และไถ่ถอนจำนองจากสถาบันการเงินอื่น ผ่อนชำระได้นานสูงสุดถึง 40 ปี ประกอบด้วย **1. "โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อบุคลากรภาครัฐ"** กรอบวงเงิน 30,000 ล้านบาท สำหรับข้าราชการ พนักงานราชการ พนักงานมหาวิทยาลัย พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน/เจ้าหน้าที่ของรัฐที่ชื่อเรียกอย่างอื่น และลูกจ้างประจำที่เป็นผู้มีสิทธิกู้เงินตามข้อตกลงโครงการสวัสดิการเงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทไม่มีเงินฝาก ที่หน่วยงานต้นสังกัดได้ลงนามร่วมกับ ธอส. **2. "โครงการสินเชื่อบ้านคนละหลัง"** กรอบวงเงิน 10,000 ล้านบาท สำหรับผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 25,000 บาท ต่อเดือน วงเงินให้กู้รายละไม่เกิน 2 ล้านบาท **3. "โครงการบ้าน ธอส. เพื่อสานรัก"** กรอบวงเงิน 30,000 ล้านบาท สำหรับผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 35,000 บาท ต่อเดือน วงเงินให้กู้รายละไม่เกิน 3 ล้านบาท

นอกจากนี้ ยังได้เพิ่มทางเลือกให้กับกลุ่มพนักงานที่ประกอบอาชีพประจำและผู้ประกอบอาชีพอิสระ ที่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 25,000 บาทขึ้นไป โดยได้เตรียมกรอบวงเงินอีก 23,000 ล้านบาท เพื่อให้บริการ 5 ผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำในกลุ่ม Business Solution ประกอบด้วย **1. โครงการสินเชื่อบ้านอยู่เย็น เป็นสุข** กรอบวงเงิน 4,000 ล้านบาท สำหรับการซื้อ ปลูกสร้าง ต่อเติม ซ่อมแซม และซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อที่อยู่อาศัยที่มีระบบพลังงานทดแทน ระบบช่วยลดการใช้พลังงานไฟฟ้า หรือซื้ออุปกรณ์ฯ ที่ช่วยลดความร้อนภายในที่อยู่อาศัย เพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยประหยัดพลังงาน (ECO House) **2. โครงการสินเชื่อบ้าน D Plus** กรอบวงเงิน 2,000 ล้านบาท สำหรับลูกค้าที่มีวงเงินกู้ตั้งแต่ 2,500,000 บาทขึ้นไป และซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรที่เข้าร่วมโครงการพิเศษที่ธนาคารจัดทำขึ้น เพื่อเพิ่มความสะดวกรวดเร็วในการพิจารณาสินเชื่อให้กับลูกค้า อาทิ โครงการ Fast Track โครงการ Smart Fast Track และโครงการ Regional Fast Track **3. โครงการสินเชื่อบ้าน สร้างสมใจ** กรอบวงเงิน 3,000 ล้านบาท สำหรับลูกค้าที่ใช้บริการ ผู้ประกอบธุรกิจที่เป็นสมาชิกของของสมาคมไทยรับสร้างบ้าน สมาคมธุรกิจรับสร้างบ้าน และบริษัท บิลด์ วัน กรุ๊ป จำกัด เพื่อใช้ในการปลูกสร้าง ต่อเติม ขยาย ซ่อมแซมอาคาร และซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย **4. โครงการสินเชื่อบ้าน All Home** กรอบวงเงิน 6,500 ล้านบาท สำหรับลูกค้าที่มีวัตถุประสงค์การกู้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย วงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท **5. โครงการสินเชื่อบ้าน Dream Homes by GHB** กรอบวงเงิน 7,500 ล้านบาท สำหรับลูกค้าที่ไม่มีการผ่อนชำระสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับ ธอส. และสถาบันการเงินอื่น ให้กู้เพื่อซื้อ ปลูกสร้าง หรือเพื่อซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้าง

ขณะเดียวกันธนาคารฯ ยังให้ความสำคัญกับการดูแลให้ความช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จากปัญหา COVID-19 อย่างใกล้ชิดผ่าน **"โครงการ ธอส. รวมไทย สร้างชาติ ปี 2564"** โดยมีลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ระลอกใหม่ (M9 - M12) ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เข้า 4 มาตรการ รวมเกือบ 1.24 แสนบัญชี เงินต้นคงเหลือกว่า 1.2 แสนล้านบาท พร้อมกันนี้ ธนาคารฯ ได้ขยายความช่วยเหลือเป็นการเฉพาะของลูกค้าในมาตรการที่ 2 พักชำระเงินต้นและชำระเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน เป็นระยะเวลา 1 ปี ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาความช่วยเหลือตามมาตรการในวันที่ 31 มีนาคม และ 30 เมษายน 2564 หากยังมีผลกระทบด้านรายได้สามารถลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เพื่อขอขยายความช่วยเหลือไปจนถึง 31 ธันวาคม 2564 โดยผ่าน Application : GHB ALL

ธอส. ในบทบาทผู้นำตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ เรายังคงมุ่งมั่นดำเนินการตามพันธกิจ **"ทำให้คนไทยมีบ้าน"** และสานต่อวิสัยทัศน์ในการเป็น **"ธนาคารที่ดีที่สุดสำหรับการมีบ้าน"** พร้อมทั้งเป็นกลไกของภาครัฐในการขับเคลื่อนภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศให้สามารถฟื้นตัวจากวิกฤตการระบาดของไวรัส COVID-19 ได้อย่างต่อเนื่องต่อไป

REIC DIRECTOR'S

PERSPECTIVE

"ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พร้อมที่จะสนับสนุนทั้งในด้านข้อมูล มุมมองเชิงการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย และการขับเคลื่อนนโยบายกับทุกภาคส่วน โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่าภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยจะก้าวต่อไปด้วยความมั่นคงและยั่งยืน"

นายวิชัย วิรัตกพันธ์
ผู้ตรวจการธนาคาร
และรักษาการผู้อำนวยการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยได้ผ่านปี 2563 ด้วยปัจจัยลบมากมาย โดยทั้งจากภาพรวมทางเศรษฐกิจที่มีการชะลอตัวต่อเนื่องมาจากปี 2562 ประกอบกับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้ของการจ้างงานและกำลังซื้อของประชาชนจนทำให้เศรษฐกิจในปี 2563 มีการหดตัวลงอย่างชัดเจน โดยสำนักงานสภาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2563 จะหดตัวลงร้อยละ -6.0 ด้วยการหดตัวทางเศรษฐกิจเช่นนี้ได้ส่งผลต่อภาคอสังหาริมทรัพย์อย่างชัดเจนในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 ที่มีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และมีการล็อกดาวน์การเดินทางทั้งภายในและจากภายนอกประเทศ ส่งผลให้หน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในตลาดลดลงถึงร้อยละ -15.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่ได้เริ่มปรับตัวดีขึ้นบ้างในเดือนพฤษภาคม 2563 และเห็นชัดเจนในครึ่งหลังของปี 2563 ที่หน่วยที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในตลาดปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 8.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ น่าจะเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ ร่วมกับความพยายามใช้มาตรการทางการตลาดในการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัยของภาคเอกชน และการผ่อนปรนมาตรการ LTV ในด้านการปรับเกณฑ์ของสัญญาการกู้และวงเงินขอกู้เพิ่มของ ธปท. ซึ่งในช่วงครึ่งหลังปี 2563 รัฐบาลก็สามารถจัดการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ของประเทศไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้ผู้ซื้อบ้านเองมีความมั่นใจมากขึ้นว่าเศรษฐกิจน่าจะพลิกฟื้นกลับมาในช่วงปลายปี 2563 จากมุมมองที่เป็นบวกในหลายด้านได้ช่วยให้ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยสามารถผ่านวิกฤตไปได้ด้วยยอดหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งประเทศลดลงกว่าปี 2562 เพียงร้อยละ -8.5 ด้วยมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงเล็กน้อยเพียงร้อยละ -0.3 เท่านั้น

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีความมั่นใจว่า ในปี 2564 ที่ในช่วงต้นปีมีการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และยังคงมีความเสี่ยงในด้านการกลับมาระบาดรอบสาม รวมถึงภาวะความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย เราจะผ่านปี 2564 ไปได้อย่างดี ด้วยแรงขับเคลื่อนของมาตรการและด้วยความร่วมมือของภาคเอกชน ซึ่งทั้งสองฝ่ายต้องทำงานร่วมกันอย่างใกล้ชิด เพื่อร่วมกันขับเคลื่อนมาตรการต่างๆ ทั้งที่ออกมาแล้วหรือจะออกในอนาคตให้สามารถสร้างกำลังซื้อที่อยู่อาศัยและสร้างความเชื่อมั่นในการซื้อที่อยู่อาศัยให้กับคนไทย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พร้อมที่จะสนับสนุนทั้งในด้านข้อมูล มุมมองเชิงการพัฒนาตลาดที่อยู่อาศัย และการขับเคลื่อนนโยบายกับทุกภาคส่วน โดยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยจะก้าวต่อไปด้วยความมั่นคงและยั่งยืน

ผลจากการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์

ระหว่างปี 2562 - 2563

บทความนี้เป็นความตั้งใจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่จะทำการสรุปวิเคราะห์ผลจากมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2562 - 2563 เนื่องจากเป็นช่วงเวลาที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบอย่างมากจากปัจจัยภายนอกที่สำคัญ และในช่วงเวลาดังกล่าว รัฐบาลได้ออกมาตรการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญๆ ผ่านกลไกของรัฐบาลและรัฐวิสาหกิจ

> “ผลจากมาตรการของรัฐและการดำเนินการกระตุ้นตลาดของภาคเอกชนได้ทำให้ภาพรวมของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 สามารถที่จะก้าวข้ามวิกฤตไปได้ แม้ว่าหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงถึงร้อยละ -8.5 และสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบุคคลก็ลดลงร้อยละ -4.4”

หากย้อนกลับไปดูภาวะอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปี 2561 ที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยมีการขยายตัวอย่างมากซึ่งเป็นผลจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในครั้งที่ออกในช่วงเดือนกันยายน 2559 - เดือนเมษายน 2560 ที่ผ่านมา ดังจะเห็นได้ว่าในปี 2561 มีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์สูงถึง 393,761 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 935,290 ล้านบาท และมียอดสินเชื่อปล่อยใหม่สูงถึง 702,900 ล้านบาท จากความร้อนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงดังกล่าวได้ส่งผลให้ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จึงได้วางแนวทางในการควบคุมความร้อนแรงของตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วยมาตรการควบคุมสัดส่วนเงินกู้ต่อมูลค่าทรัพย์สิน (LTV) หรือเรียกว่า “มาตรการ Macroprudential” ให้สถาบันการเงินทั้งภาคเอกชนและการใช้เป็นแนวการในการให้สินเชื่อรายย่อยแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ตั้งแต่เดือนเมษายน 2562

หลังจากการใช้มาตรการ “มาตรการ Macroprudential” พบว่าผลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 ได้ลดลงอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 โดยลดลงถึงร้อยละ -14.0 ผลกระทบดังกล่าวได้เป็นปัจจัยกระตุ้นให้รัฐบาลเห็นความจำเป็นในการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องถึง 3 มาตรการ โดยวันที่ 30 เมษายน 2562 ออกมาตรการขั้นแรกในการลดหย่อนภาษีจากการซื้อบ้านและห้องชุดราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยสามารถนำไปลดหย่อนได้ไม่เกิน 2 แสนบาท ต่อมารัฐบาลได้ออกมาตรการขั้นที่สองในวันที่ 24 มิถุนายน 2562 โดยให้มีการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมบ้านจัดสรรและห้องชุดราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน การโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองจากเดิม 2% และ 1% ตามลำดับ ให้เหลือ 0.01% และได้ขยายมาตรการในขั้นที่ 3 โดยในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2562 ได้ออกมาตรการสำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองเหลือ 0.01% โดยมีผลถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2563 และธนาคารแห่งประเทศไทยยังได้ตระหนักถึงผลกระทบดังกล่าวด้วย โดยในวันที่ 15 สิงหาคม 2562 ได้ผ่อนปรนในเรื่องการนับสัญญาที่สองตามเกณฑ์ LTV โดยผ่อนปรนการนับสัญญาของกู้ร่วม ถ้าไม่ได้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะยังไม่นับเป็นสัญญากู้ นอกจากนี้ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังได้นำโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยสำหรับกู้ซื้ออาคารพร้อมที่ดินจากผู้ประกอบการราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.5 วงเงิน 5 หมื่นล้านบาท และในวันที่ 11 ธันวาคม 2562 กระทรวงการคลังได้ออกโครงการบ้านดีมีดาวน์สนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์จำนวนเงิน 50,000 บาทให้กับผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 1.2 ล้านบาทต่อปีเป็นจำนวน 1 แสนสิทธิ์ และมีผลถึงวันที่ 31 มีนาคม 2563

ผลจากการออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ออกมากระตุ้นในช่วงปี 2562 ทำให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย

ในด้านอุปสงค์ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 391,964 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 930,751 ล้านบาท ซึ่งเป็นการปรับตัวลดลงเพียงเล็กน้อยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงเพียงร้อยละ -0.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ยอดการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ของสถาบันการเงินปรับตัวลดลงเหลือ 640,259 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -8.9 เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะมาตรการที่ออกมาได้ส่งผลกับกลุ่มบ้านในระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท จึงอาจเป็นเหตุให้ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยในปี 2562 ลดลง

ดังนั้นจึงอาจกล่าวได้ว่า ในปี 2562 ผลกระทบจากมาตรการ Macroprudential หรือมาตรการ LTV ของ ธปท. นับว่ามีผลกระทบค่อนข้างมากต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย แต่ด้วยมาตรการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลที่ออกมาอย่างต่อเนื่องและในเวลาที่เหมาะสมได้ทำให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยไม่เกิดภาวะการถดถอย ซึ่งอาจกล่าวได้ว่ามาตรการต่างๆ ของรัฐที่ออกมาได้สร้างผลกระทบเชิงบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างมาก

สำหรับปี 2563 ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่มีการแพร่ระบาดทั่วโลก ทั้งนี้ การระบาดของไวรัส COVID-19 ในประเทศไทยเริ่มขึ้นช่วงต้นปี 2563 และมีมาตรการล็อกดาวน์การเดินทางข้ามจังหวัดทั่วประเทศ และการเดินทางเข้าประเทศไทยอย่างเข้มงวดในช่วงปลายเดือนมีนาคม - กรกฎาคม 2563 และได้ส่งผลให้มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการ การลงทุนภาคเอกชน และการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนที่หดตัวลง ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2563 มีภาวะการหดตัวถึงร้อยละ -6.1 ในทิศทางเดียวกับภาพรวมของเศรษฐกิจโลก

สำหรับในส่วนของตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ในไตรมาสแรกที่ยังไม่มีการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รุนแรง ตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็ยังไม่รับผลกระทบชัดเจนนักและยังคงได้รับผลจากมาตรการบ้านดีมีดาวน์ แต่ได้รับผลกระทบที่ชัดเจนที่สุดในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเดือนเมษายน 2563 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยได้ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยลดลงร้อยละ -11.4 และร้อยละ -0.8 ตามลำดับ แต่ได้เริ่มปรับตัวดีขึ้นในเดือนพฤษภาคม - กรกฎาคม 2563 ทั้งนี้ น่าจะเป็นผลมาจากการที่มาตรการสำหรับผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์และการจำนองเหลือ 0.01% ยังมีผลถึงวันที่ 24 ธันวาคม 2563 และภาคเอกชนได้พยายามใช้มาตรการตลาดในการกระตุ้นการซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับในวันที่ 20 มกราคม 2563 ธปท. ได้ผ่อนปรนมาตรการ LTV ครั้งที่ 2 ในด้านการปรับเกณฑ์ของสัญญาการกู้บ้านหลังที่ 1 และ 2 โดยสัญญากู้ที่ 1 สำหรับการกู้ซื้อบ้านที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถขอกู้เพิ่มได้เป็นร้อยละ 110 ของมูลค่าบ้าน และลดระยะเวลาสำหรับเกณฑ์การทำสัญญากู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 จาก 3 ปี ให้เหลือ 2 ปี ซึ่งในขณะนั้นทุกภาคส่วนมีมุมมองที่เชื่อว่า ภาวการณ์ระบาดน่าจะเป็นไปในระยะที่ไม่ยาวนาน และเศรษฐกิจน่าจะพลิกฟื้นกลับมาในช่วงปลายปี 2563 เนื่องจากรัฐบาลสามารถจัดการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ของประเทศไทยได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผลจากมาตรการของรัฐและการดำเนินการกระตุ้นตลาดของภาคเอกชนได้ทำให้ภาพรวมของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 สามารถที่จะก้าวข้ามวิกฤตไปได้ แม้ว่าหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงถึงร้อยละ -8.5 และสินเชื่อที่อยู่อาศัยของบุคคลก็ลดลงร้อยละ -4.4 ในปี 2563 ทั้งนี้ การเกิดการระบาดรอบที่สองของไวรัส COVID-19 ได้ทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนธันวาคม 2563 ต่ำกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ถึงร้อยละ -13.1

ดังนั้นอาจกล่าวได้ว่า ในปี 2563 ผลกระทบจากการระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นปัจจัยลบที่สร้างผลกระทบค่อนข้างมากต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัย แต่นับว่ายังโชคดีที่ต้นปี 2563 ยังมีมาตรการลดค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจากผู้ประกอบการดังที่ได้กล่าวมาแล้ว รวมถึงการปรับตัวของภาคเอกชนในการระบายอุปทานคงค้างผ่านมาตรการด้านการตลาดในด้านราคา แต่อย่างไรก็ตาม มาตรการของรัฐบาลในการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์อาจรองรับสถานการณ์ที่หนักในระดับหนึ่งและเมื่อเจอสถานการณ์การระบาดของไวรัส COVID-19 ในรอบที่สองซึ่งทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปีได้รับผลกระทบอยู่บ้าง แต่ก็สามารถผ่านวิกฤตไปได้โดยมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งประเทศลดลงกว่าปี 2562 ร้อยละ -8.5 แต่ความพยายามในการระบายอุปทานของผู้ประกอบการที่อยู่ในปี 2563 ที่มีการขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในส่วนที่ราคาสูงกว่า 3 ล้านบาทไปไม่น้อยได้ช่วยให้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจากปี 2562 เล็กน้อยเพียงร้อยละ -0.3 เท่านั้น นับว่ามาตรการของรัฐที่ดำเนินการในปี 2563 สามารถสัมฤทธิ์ผลได้ยังคงต้องอาศัยแรงสนับสนุนของภาคเอกชนด้วย

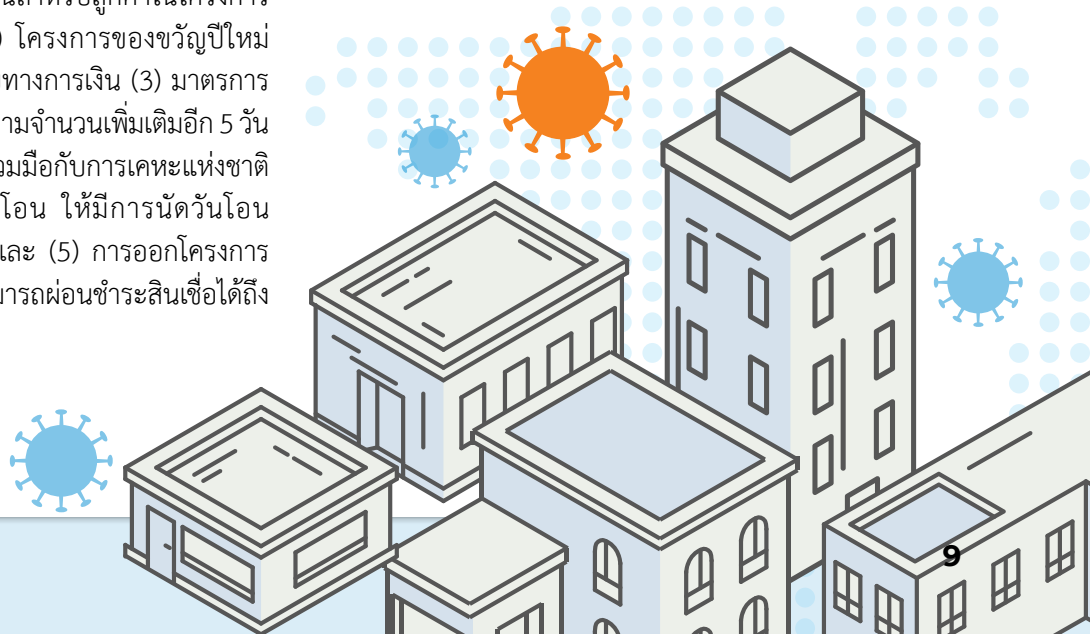
สำหรับมาตรการในการส่งเสริมให้คนไทยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้นั้น จากการรวบรวมของศูนย์ข้อมูลฯ ได้รวบรวมนโยบายและมาตรการรัฐมาอย่างต่อเนื่อง พบว่า มาตรการพื้นฐานที่รัฐบาลมีอยู่สองมาตรการ คือ (1) มาตรการที่กรมสรรพากรให้การยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเปลี่ยนที่อยู่อาศัยกำหนดเวลา 1 ปีก่อนหรือนับตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายที่เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2546 ถึงปัจจุบัน และ (2) มาตรการที่กรมสรรพากรยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืม สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัยลดหย่อนได้ไม่เกิน 1 แสนบาท เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2550 ถึงปัจจุบัน

แต่ในช่วงปี 2562 - 2563 รัฐบาลได้มีการออกมาตรการที่สำคัญในการส่งเสริมให้คนไทยสามารถมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองมากกว่ามาตรการในการกระตุ้นเศรษฐกิจ คือ (1) โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (โครงการบ้านล้านหลัง) ของ ธอส. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 โครงการบ้านล้านหลัง (ก) ตาม ครม. วันที่ 12 มีนาคม 2562 ซึ่งเป็นนโยบายดำเนินการในช่วงวันที่ 2 มกราคม 2562 - 30 ธันวาคม 2564 (2) การให้การลดหย่อนภาษีจากการซื้อบ้านและห้องชุดราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยสามารถนำไปลดหย่อนได้ไม่เกิน 2 แสนบาท ดำเนินการในช่วงวันที่ 30 เมษายน 2562 - 30 ธันวาคม 2562 (3) การส่งเสริม “กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย” โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยบ้านต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 70 ตร.ม. ห้องชุดมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตร.ม. กรณีตั้งอยู่ในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑลราคาหน่วยละไม่เกิน 1.2 ล้านบาท แต่ถ้าต้องอยู่ในจังหวัดอื่นราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ดำเนินการในช่วงวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2563 - 31 ธันวาคม 2563

สำหรับธนาคารอาคารสงเคราะห์ พบว่า ธนาคารได้ออกมาตรการที่สำคัญที่เข้ามาช่วยเหลือลูกหนี้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ได้แก่ (1) มาตรการขยายเวลาการลงทะเบียนสำหรับลูกค้าในโครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ (2) โครงการของขวัญปีใหม่มอบเงิน 1,000 บาท เพื่อส่งเสริมวินัยทางการเงิน (3) มาตรการขยายเวลาให้ลูกค้าสามารถชำระเงินกู้ตามจำนวนเพิ่มเติมอีก 5 วันสำหรับงวดธันวาคม 2563 (4) การร่วมมือกับการเคหะแห่งชาติตามมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน ให้มีการนัดวันโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองให้แล้วเสร็จ และ (5) การออกโครงการสินเชื่อ Two-GEN ที่เปิดโอกาสให้สามารถผ่อนชำระสินเชื่อได้ถึงสองรุ่นยาวนานสูงสุด 70 ปี

หลังจากผ่านช่วงเวลาแห่งปัญหาที่หนักในปี 2562 - 2563 แล้วนั้น ดูเหมือนว่าในช่วงต้นปี 2564 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังคงเจอกับปัจจัยลบหลายประการ เช่น ภาวะทางเศรษฐกิจไทยที่รอการฟื้นตัวที่มีแนวโน้มจะขยายตัวประมาณร้อยละ 3 - 4 เท่านั้น ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงถึงประมาณร้อยละ 86 และการเผชิญการแพร่ระบาดระลอกที่สอง และความเสี่ยงที่จะเกิดการระบาดระลอกที่สามของไวรัส COVID-19 เมื่อมีการเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ความสำเร็จของการผลิตวัคซีนจากหลายแหล่งและมีปริมาณมากเพียงพอ และมีการวางแผนในการฉีดวัคซีนให้ทั่วถึงและเพียงพอนับเป็นปัจจัยสำคัญต่อความหวังในการที่เศรษฐกิจไทยจะมีการฟื้นตัว โดยคาดว่าปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบโดยตรงต่ออุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยด้วยเช่นกัน

รัฐบาลได้เห็นว่าตลาดที่อยู่อาศัยยังอยู่ในระหว่างฟื้นตัว และการฟื้นตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จะเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างแรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจของประเทศ จึงได้ให้มีการขยายมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ต่อเนื่องอีก 1 ปี ในการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยใหม่ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ไปจนถึงสิ้นปี 2564 เพื่อพยุงตลาดที่อยู่อาศัยให้ทรงตัวและสามารถกลับไปสู่การขยายตัวในปี 2564 - 2565 และยังได้เลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565 การลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนับเป็นมาตรการสำคัญที่จะสามารถให้ผลเชิงบวกต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน แต่จะเพียงพอต่อการกระตุ้นเศรษฐกิจในภาพรวมและภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 หรือไม่ อาจต้องติดตามผลกระทบจากมาตรการอย่างต่อเนื่อง เพื่อนำผลที่ได้รับใช้ประเมินความพียงพอและความเหมาะสมของมาตรการสำหรับสถานการณ์ในปี 2564 และในระยะต่อไปได้อย่างทันกาล



สรุปมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ
ในช่วงปี 2562 - 2563

1 ม.ค. 46 - ปัจจุบัน
กรมสรรพากร ยกเว้นภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อเปลี่ยนที่อยู่อาศัยกำหนดเวลา 1 ปีก่อนหรือนับตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขาย

1 ม.ค. 50 - ปัจจุบัน
กรมสรรพากรยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เท่าที่ได้จ่ายเป็นดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อ เช่าซื้อ หรือสร้างอาคารที่อยู่อาศัยลดหย่อนได้ไม่เกิน 1 แสนบาท

2 ม.ค. 62 - 30 ธ.ค. 64
โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (โครงการบ้านล้านหลัง) ของ ธอส. อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3 โครงการบ้านล้านหลัง (ก) ครม. มีมติ วันที่ 12 มี.ค. 62 ให้ปรับกรอบวงเงินกู้ เพิ่มวงเงินให้กับกลุ่มผู้กู้ที่มีรายได้น้อย และขยายระยะเวลาของโครงการ จากเดิมที่สิ้นสุดเมื่อ 30 ธ.ค. 62 (ข) ครม. มีมติ วันที่ 16 มิ.ย. 63 ปรับเกณฑ์ราคาซื้อขายให้สูงขึ้นจาก 1 ล้านบาท เป็น 1.2 ล้านบาท

1 เม.ย. 62 - ปัจจุบัน
ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ออกมาตรการ LTV (Loan-to-Value) เพื่อลดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้ต้องมีการวางเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับการซื้อบ้านตั้งแต่ร้อยละ 10 จนไปถึงร้อยละ 30 ตามแต่กรณี ยกเว้นบ้านหลังแรกที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท ที่สามารถกู้วงเงินได้เต็มมูลค่าบ้าน

30 เม.ย. 62 - 30 ธ.ค. 62
ลดหย่อนภาษีจากการซื้อบ้านและห้องชุดราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท โดยสามารถนำไปลดหย่อนได้ไม่เกิน 2 แสนบาท

24 มิ.ย. 62 - 23 มิ.ย. 63
ลดค่าค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม บ้านจัดสรรและห้องชุดราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท โดยลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจำนองจากเดิม 2% และ 1% ตามลำดับเหลือ 0.01%

15 ส.ค. 62 - ปัจจุบัน
ผ่อนปรนมาตรการ LTV ครั้งที่ 1 (ผ่อนปรนการนับสัญญาของผู้กู้ร่วม โดยถ้าไม่ได้มีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะยังไม่นับเป็นสัญญากู้)

24 ต.ค. 62 - 24 ต.ค. 63
โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธอส. สำหรับกู้ซื้ออาคารพร้อมที่ดินจากผู้ประกอบการราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.5 วงเงิน 5 หมื่นล้านบาท

1 พ.ย. 62 - 24 ธ.ค. 63

ลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม บ้านจัดสรรและห้องชุด โดยลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอน และการจำนองจากเดิม 2% และ 1% ตามลำดับเหลือ 0.01% (ปรับเกณฑ์ราคาซื้อขายจาก 1 ล้านบาท เป็นไม่เกิน 3 ล้านบาท)

11 ธ.ค. 62 - 31 มี.ค. 63

โครงการบ้านดีมีดาวน์ กระทรวงการคลังสนับสนุนเงินเพื่อลดภาระการผ่อนดาวน์จำนวนเงิน 5 หมื่นบาทให้กับผู้ที่มีรายได้ไม่เกิน 1.2 ล้านบาทต่อปี เป็นจำนวน 1 แสนสิทธิ์

20 ม.ค. 63 - ปัจจุบัน

ผ่อนปรนมาตรการ LTV ครั้งที่ 2 (ปรับเกณฑ์ของสัญญาการกู้บ้านหลังที่ 1 และ 2 โดยสัญญากู้ที่ 1 สำหรับการกู้ซื้อบ้านที่มีมูลค่าต่ำกว่า 10 ล้านบาท สามารถขอกู้เพิ่มได้อีกร้อยละ 10 สำหรับสินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับที่อยู่อาศัย รวมกับของเดิมเป็นร้อยละ 110 ของมูลค่าบ้าน และลดระยะเวลาสำหรับเกณฑ์การทำสัญญากู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 จาก 3 ปี ให้เหลือ 2 ปี)

6 ก.พ. 63 - ปัจจุบัน

การส่งเสริม "กิจการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย" โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) โดยบ้านต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 70 ตร.ม. ห้องชุดมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 24 ตร.ม. กรณีตั้งอยู่ในบริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑลราคาหน่วยละไม่เกิน 1.2 ล้านบาท แต่ถ้าต้องอยู่ในจังหวัดอื่น ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท

8 มี.ค. 63 - 30 ธ.ค. 63

ธอส. ออกมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจ โดยแบ่งลูกค้าเป็น 3 กรณี ประกอบด้วย กรณีที่ 1 อยู่ระหว่างการใช้อัตราดอกเบี้ยโปรโมชั่น ให้ชำระเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน ระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน กรณีที่ 2 พ้นการใช้อัตราดอกเบี้ยตามโปรโมชั่นแล้ว ถ้าเป็นกลุ่มลูกค้ารายย่อยหรือสวัสดิการ ให้ใช้อัตราดอกเบี้ย MRR-1.25% ต่อปี ระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน และถ้าเป็นกลุ่มลูกค้าแฟลตให้ใช้อัตราดอกเบี้ย MLR-1.25% ต่อปี ระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือน และกรณีที่ 3 สำหรับลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากการท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวจากประเทศกลุ่มเสี่ยง ให้ชำระเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน โดยลดอัตราดอกเบี้ยลงเหลือ 1.00% ต่อปี ระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือน (ในกรณีที่ 3 ยื่นได้ถึง 30 มิ.ย. 63)

27 มี.ค. 63 - 30 เม.ย. 63

มาตรการที่ 1 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้น จ่ายเฉพาะดอกเบี้ย เป็นเวลา 3 เดือน สำหรับลูกค้าสถานะปกติที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท / หลักประกัน

1 - 30 เม.ย. 63	มาตรการที่ 2 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นเป็นเวลา 1 ปี จ่ายเฉพาะดอกเบี้ย และขยายระยะเวลากู้ได้อีก 10 ปี เมื่อครบระยะเวลาการพักชำระเงิน
1 - 30 เม.ย. 63	มาตรการที่ 3 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นเป็นเวลา 6 เดือน จ่ายดอกเบี้ยเฉพาะรายเดือน และลดดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 3.90 ต่อปี โดยต้องส่งหลักฐานที่สะท้อนว่า โควิด-19 ส่งผลให้รายได้ลดลง
1 - 30 เม.ย. 63	มาตรการที่ 4 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) ลดดอกเบี้ยลงเหลือร้อยละ 3.90 ต่อปี จ่ายเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือนเป็นเวลา 6 เดือน สำหรับลูกค้าที่อยู่ในระหว่างใช้ดอกเบี้ยผิดชำระหนี้หรือสถานะกฎหมาย
13 - 30 เม.ย. 63	มาตรการที่ 5 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 4 เดือน และจะยกดอกเบี้ยที่พักชำระให้ลูกค้าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการกู้ตามสัญญา สำหรับลูกค้าที่มีวงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท รายได้ต่อเดือนไม่เกิน 35,000 บาท
13 - 30 เม.ย. 63	มาตรการที่ 6 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นเป็นระยะเวลา 4 เดือน พร้อมลดดอกเบี้ยเหลือร้อยละ 1.00 ต่อปี สำหรับบุคลากรทางการแพทย์และสาธารณสุข
27 เม.ย. 63 - 31 พ.ค. 63	มาตรการที่ 7 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ย สำหรับลูกค้า SMEs สินเชื่อประเภทแฟลต และสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่ทำนิติกรรมภายในวันที่ 22 เม.ย. 63 เป็นระยะเวลา 6 เดือน
1 พ.ค. 63 - 28 มิ.ย. 63	มาตรการที่ 8 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ย สำหรับลูกค้าทุกวัตถุประสงค์การกู้ ที่เคยลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เข้ามาตรการที่ 1, 2, 3, 4 และ 6 เป็นระยะเวลา 3 เดือน แต่ต้องไม่เกินกรอบระยะเวลาเดิม เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบด้านรายได้จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เพิ่มเติม
10 มิ.ย. 63 - 31 ส.ค. 63	ลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 เฉพาะในปีภาษี 2563

10 มิ.ย. 63 - 30 ธ.ค. 63
สินเชื่อโครงการบ้าน ธอส. เราไม่ทิ้งกัน (ดอกเบี้ย 1.99% ต่อปี คงที่ 2 ปีแรก) สำหรับประชาชนที่ได้สิทธิ์ตามโครงการเราไม่ทิ้งกัน

13 ก.ค. 63 - 29 ส.ค. 63
มาตรการที่ 8.5 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ย 3 เดือน สำหรับลูกค้าที่อยู่ระหว่างการใช้มาตรการที่ 5

1 ส.ค. 63 - 30 ก.ย. 63
การเคหะแห่งชาติ ออกโครงการสินเชื่อเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้ที่มีรายได้น้อย ภายใต้งบประมาณปี 2563 มีกรอบวงเงิน 346.60 ล้านบาท มีกลุ่มเป้าหมายที่ประมาณ 500 ราย

15 ก.ย. 63 - 30 ก.ย. 64
ครม. อนุมัติแนวทางการเปิดรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ Special Tourist VISA (STV) ที่มีคุณสมบัติ (1) เป็นบุคคลที่ประสงค์จะเดินทางมาพำนักระยะยาว (Long Stay) ภายในประเทศไทย (2) มีหลักฐานสถานที่พักอาศัยระยะยาวภายในประเทศไทย เป็นต้น โดยวีซ่าประเภทนี้จะอนุญาตให้อยู่ในประเทศไทยได้เป็นเวลา 90 วัน และสามารถต่อได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 90 วัน

1 ต.ค. 63 - 29 ต.ค. 63
ธอส. ประกาศให้ลูกค้าเดิมที่อยู่ระหว่างการใช้มาตรการของโครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ และยังคงได้รับผลกระทบด้านรายได้จากโควิด-19 เข้ามาลงทะเบียนขยายระยะเวลาความช่วยเหลือไปจนถึงวันที่ 31 ม.ค. 64 รวม 4 มาตรการ ได้แก่ มาตรการที่ 1, 3, 8 และ 8.5

2 พ.ย. 63 - 16 พ.ย. 63
จากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนจนถึงวันที่ 24 ธ.ค. 63 กคช. ร่วมมือกับ ธอส. เตรียมความพร้อมและเชิญชวนให้ลูกค้าเร่งติดต่อขอยื่นคำร้องนัดวันโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองจนถึงวันที่ 16 พ.ย. 63 เพื่อที่ทาง ธอส. จะได้ดำเนินการนัดวันไปโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 27 พ.ย. 63

1 ธ.ค. 63 - 30 ธ.ค. 64
ธอส. เปิดตัวโครงการสินเชื่อ Two-GEN หรือผลิตภัณฑ์ที่เปิดโอกาสให้เลือกผ่อนชำระได้ 2 Generations หรือยาวนานสูงสุดถึง 70 ปี โดยธนาคารจะให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อรายละ 1.5 - 1.8 ล้านบาท วงเงินรวมทั้งสิ้น 10,000 ล้านบาท

8 ธ.ค. 63 - 4 ม.ค. 64
โครงการของขวัญปีใหม่ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เพื่อส่งเสริมวินัยทางการเงินสำหรับลูกค้า ธอส. ผู้มีรายได้น้อย ด้วยการมอบเงินจำนวน 1,000 บาท ให้แก่ลูกค้าที่มีคุณสมบัติตามที่ธนาคารกำหนด

30 ธ.ค. 63 - 5 ม.ค. 64

ธอส. ประกาศขยายเวลาให้ลูกค้าสามารถชำระเงินกู้ตามจำนวนที่ต้องชำระรายเดือน สำหรับงวดเดือนธันวาคม 2563 เพิ่มขึ้นอีก 5 วัน โดย ธอส. จะไม่นับว่าเป็นการชำระล่าช้าแต่อย่างใด เพื่อบรรเทาผลกระทบให้กับลูกค้าสินเชื่อบ้านของธนาคารที่พักอาศัยอยู่ในพื้นที่เสี่ยงหรือจังหวัดเฝ้าระวังจากปัญหาการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ครั้งใหม่

1 ม.ค. 64 - 31 มี.ค. 64

มาตรการที่ 12 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) ลดเงินงวดผ่อนชำระเหลือ 25% หรือ 50% หรือ 70% ของเงินงวดผ่อนชำระของเงินงวดปัจจุบันหรือพักชำระหนี้จนถึงเดือนมิถุนายน 2564 สำหรับลูกค้า SMEs สินเชื่อประเภทแฟลต

1 ม.ค. 64 - 30 มิ.ย. 64

กคช. ออกมาตรการให้ความช่วยเหลือลูกค้าใหม่เพื่อบรรเทาผลกระทบทางเศรษฐกิจจากโควิด-19 ประกอบไปด้วย (1) เช่าซื้อดอกเบี้ย 0% ปีแรก สำหรับลูกค้าที่ธนาคารปฏิเสธสินเชื่อ (2) ลดราคาโครงการที่อยู่อาศัยลงจำนวน 56 โครงการ และ (3) ค่าเช่าราคาพิเศษสำหรับโครงการบ้านเอื้ออาทรและเคหะชุมชนที่เข้าร่วมโครงการ 84 โครงการ

1 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค. 65

บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด ออกโปรแกรมใหม่คือ Elite Flexible Program เพื่อขยายสิทธิประโยชน์บัตรอีลีทรองรับกลุ่มนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีคุณภาพสูงและมีกำลังซื้อสูง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการกระตุ้นภาคอสังหาฯ

15 ม.ค. 64 - 29 ม.ค. 64

มาตรการที่ 9 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) ลดเงินงวดผ่อนชำระเหลือ 25% หรือ 50% หรือ 75% ของเงินงวดผ่อนชำระในปัจจุบันเป็นเวลา 6 เดือน สำหรับลูกค้าที่เคยเข้าร่วมมาตรการ

15 ม.ค. 64 - 26 ก.พ. 64

มาตรการที่ 10 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) ลดเงินงวดผ่อนชำระเหลือ 25% หรือ 50% หรือ 75% ของเงินงวดผ่อนชำระในปัจจุบันเป็นเวลา 6 เดือน สำหรับลูกหนี้สถานะ NPL และลูกหนี้สถานะ NPL ที่อยู่ระหว่างปรับโครงสร้างหนี้

26 ม.ค. 64 - 31 ธ.ค. 64

มาตรการที่ 8 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) พักชำระเงินต้นและดอกเบี้ย สำหรับลูกค้าทุกวัตถุประสงค์การกู้ ที่เคยลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เข้ามาตรการที่ 1, 2, 3, 4 และ 6 เป็นระยะเวลา 3 เดือน แต่ต้องไม่เกินกรอบระยะเวลาเดิม เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบด้านรายได้จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เพิ่มเติม

1 ก.พ. 64 - 26 ก.พ. 64

มาตรการที่ 11 (โครงการ ธอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ) ลดเงินงวดผ่อนชำระเหลือ 25% หรือ 50% หรือ 75% ของเงินงวดผ่อนชำระในปัจจุบัน เป็นเวลา 6 เดือน สำหรับลูกค้าที่ไม่เคยเข้าร่วมมาตรการ

3 ก.พ. 64 - 31 ธ.ค. 64

มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนซื้ออสังหาริมทรัพย์ สำหรับราคาบ้านไม่เกิน 3 ล้านบาท เพื่อช่วยเหลือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยจะลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิม 2% ของราคาประเมินทุนทรัพย์เหลือ 0.01% และลดค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดจากเดิม 1% ของมูลค่าที่จำนอง เหลือ 0.01%

23 มี.ค. 64

มาตรการให้ความช่วยเหลือฟื้นฟูผู้ประกอบธุรกิจที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ประกอบไปด้วย 2 มาตรการ ได้แก่

- มาตรการสนับสนุนการให้สินเชื่อแก่ผู้ประกอบธุรกิจ (มาตรการสินเชื่อฟื้นฟู) วงเงิน 250,000 ล้านบาท
- มาตรการสนับสนุนการรับโอนทรัพย์สินหลักประกันเพื่อชำระหนี้ โดยให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิซื้อทรัพย์สินนั้นคืนในภายหลัง (มาตรการพักทรัพย์ พักหนี้) วงเงิน 100,000 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ

ปี 2563

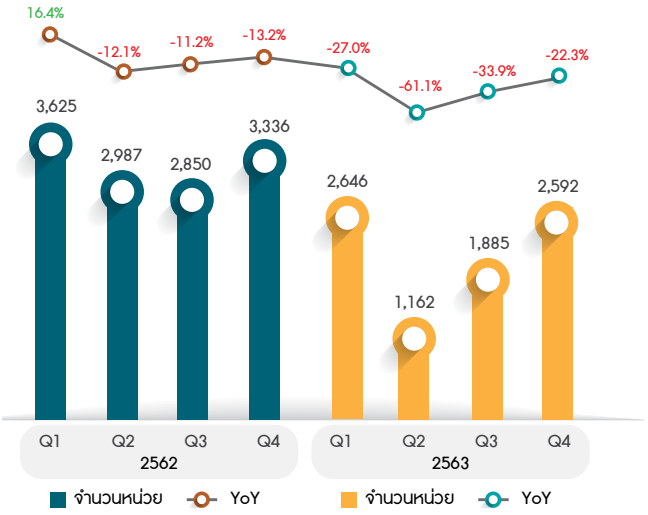
จุดต่ำสุดของการโอนห้องชุดต่างชาติพบในไตรมาส 2/2563

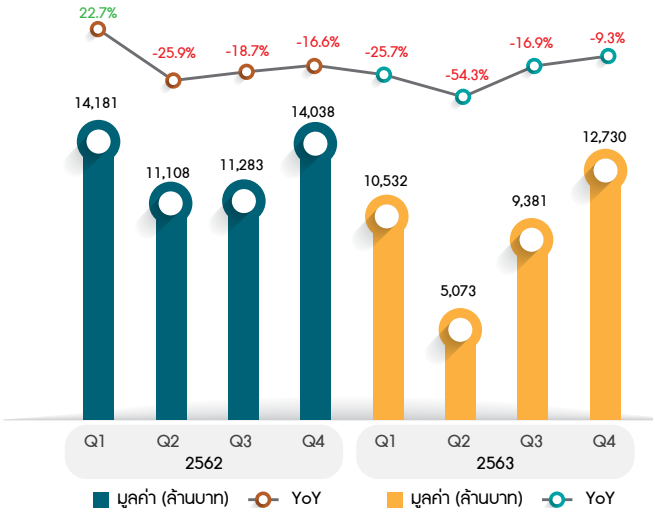
จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคม 2563 ได้ส่งผลกระทบอย่างมากต่อตลาดอาคารชุดที่ขายให้กับคนต่างชาติ เนื่องจากได้มีการล็อกดาวน์การเดินทางเข้า-ออกประเทศทำให้คนต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศ ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทำให้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 เป็นช่วงที่ต่ำที่สุดโดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์เพียง 1,162 หน่วย โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ -61.1 และมีมูลค่าลดลงเหลือ 5,073 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -54.3

อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการได้พยายามอำนวยความสะดวกให้คนต่างชาติในด้านต่างๆ เพื่อช่วยให้ผู้ซื้อห้องชุดชาวต่างชาติสามารถทำการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่สร้างเสร็จพร้อมโอนได้เพิ่มมากขึ้นในไตรมาส 3 - 4 โดยในไตรมาส 3 มีการโอนห้องชุดของคนต่างชาติจำนวน 1,885 หน่วย มูลค่า 9,381 ล้านบาท และไตรมาส 4 มีการโอนห้องชุดจำนวน 2,592 หน่วย มูลค่า 12,730 ล้านบาท

ทำให้ทั้งปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศรวมทั้งสิ้น 8,285 หน่วย มูลค่า 37,716 ล้านบาท แม้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติได้พ้นจุดต่ำสุดมาแล้ว แต่ยอดรวมทั้งปีของปี 2563 ยังคงต่ำกว่าปี 2562 โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -35.3 และมูลค่าลดลงร้อยละ -25.5 (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ รายไตรมาส

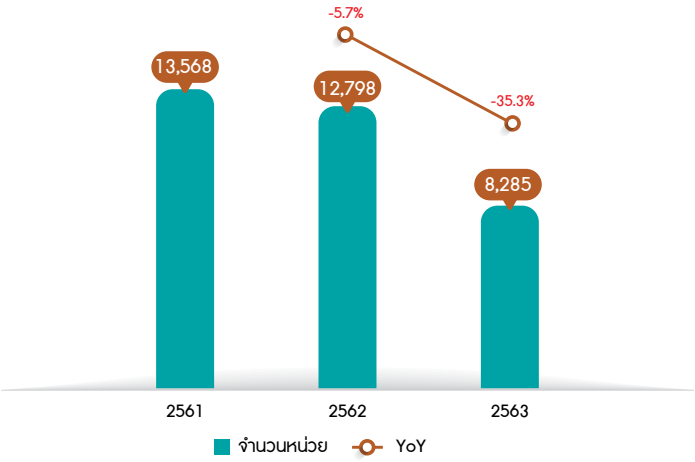


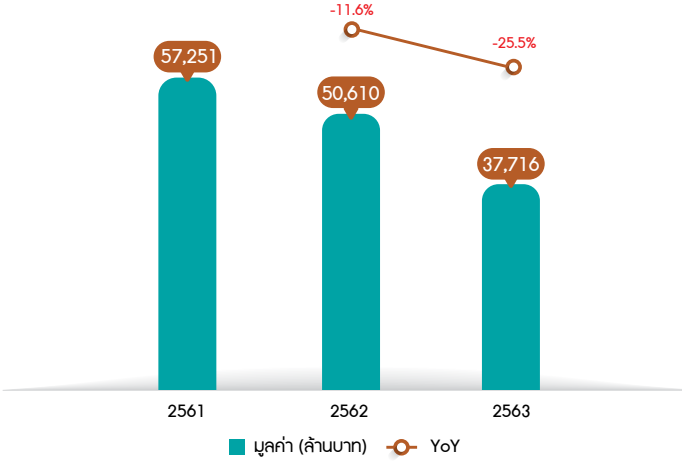


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ ทั่วประเทศ รายปี





ที่มา : กรมที่ดิน

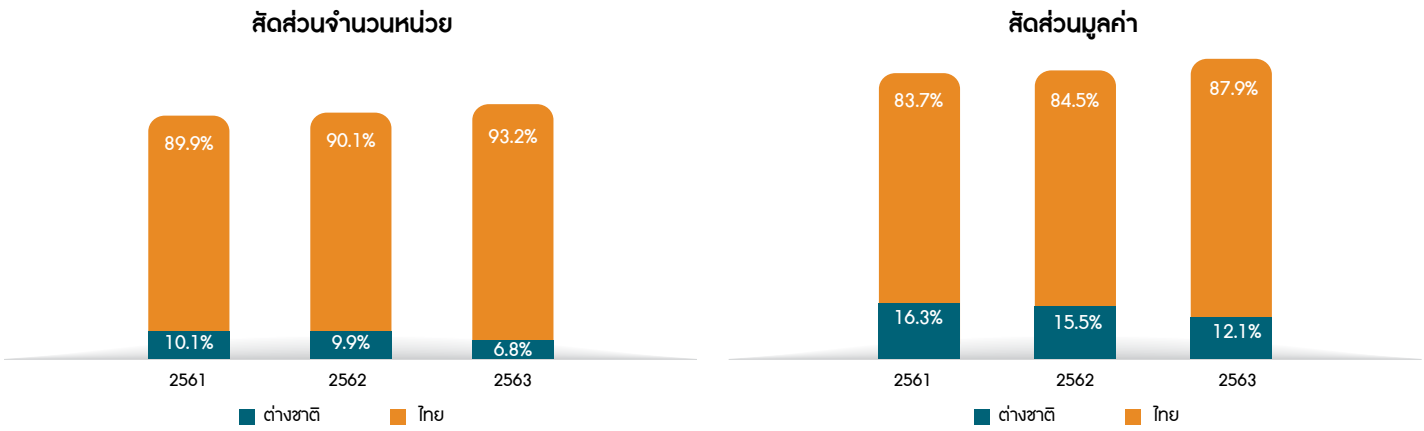
รวบรวมประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากเปรียบจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติเทียบกับคนไทย พบว่า ในปี 2561 คนต่างชาติเคยมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ 10.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และมีมูลค่าคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.3 ของมูลค่าทั้งหมด ต่อมาในปี 2562 มีสัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 9.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และร้อยละ 15.5 ของมูลค่าทั้งหมด และมีสัดส่วนต่ำสุด

เหลือเพียงร้อยละ 6.8 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด และร้อยละ 12.1 ของมูลค่าทั้งหมดในปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 3)

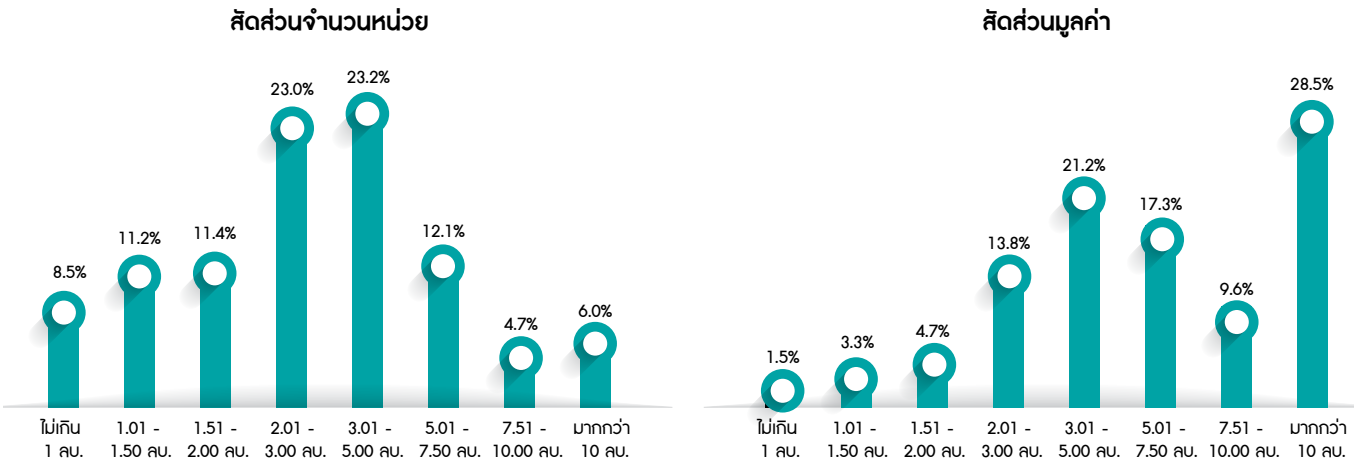
ระดับราคาห้องชุดที่คนต่างชาติมีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (ปี 2561 - 2563) ส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท และราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท โดยทั้งสองระดับราคาจะมีสัดส่วนจำนวนหน่วยใกล้เคียงกันคือร้อยละ 23.2 และร้อยละ 23.0 ตามลำดับ แต่เมื่อพิจารณาด้านมูลค่าการโอน พบว่า ห้องชุดระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท จะมีสัดส่วนมูลค่าสูงสุดถึงร้อยละ 28.5 (ดูแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติ



ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยและมูลค่าเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง (ปี 2561 – 2563) แยกตามระดับราคาห้องชุด



ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กรุงเทพฯ มีต่างชาติโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าครึ่ง

จังหวัดที่มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติมากที่สุดในปี 2563 ใน 10 ลำดับแรก ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันมากถึงร้อยละ 99.7 และมีสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันมากถึงร้อยละ 99.8 ส่วนที่เหลืออีก 20 จังหวัดมีสัดส่วนจำนวนหน่วยเพียงร้อยละ 0.3 และสัดส่วนมูลค่ารวมกันร้อยละ 0.2 เท่านั้น

จังหวัดที่มีโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคนต่างชาติมากที่สุดในปี 2563 อันดับแรก คือ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยมากถึงร้อยละ 57.1 และมีสัดส่วนมูลค่าการโอนมากถึงร้อยละ 73.5 เกินกว่าครึ่งหนึ่งของการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างชาติทั่วประเทศ อันดับสอง คือ จังหวัดชลบุรี มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 24.9 แต่มีสัดส่วนมูลค่าร้อยละ 14.2 โดยมีอำเภอบางละมุง (พัทยา) เป็นอำเภอที่มีคนต่างชาติรับโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด อันดับสาม คือ จังหวัดภูเก็ต มีสัดส่วนจำนวนหน่วยเพียงร้อยละ 4.7 แต่มีสัดส่วนมูลค่าร้อยละ 4.6 ส่วนอันดับ 4 - 10 ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ปทุมธานี ระยอง นนทบุรี และเชียงราย ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดคนต่างชาติมากที่สุด 10 ลำดับแรก (เรียงตามจำนวนหน่วยปี 2563)

อันดับ	จังหวัด	จำนวนหน่วย			มูลค่า (ล้านบาท)			ราคาเฉลี่ยต่อหน่วย (ล้านบาท)	สัดส่วนปี 2563	
		2561	2562	2563	2561	2562	2563		หน่วย	มูลค่า
1	กรุงเทพมหานคร	6,391	5,471	4,727	38,340	31,150	27,739	5.87	57.1%	73.5%
2	ชลบุรี	4,546	4,519	2,060	11,402	11,637	5,374	2.61	24.9%	14.2%
3	ภูเก็ต	476	505	387	2,371	2,508	1,728	4.46	4.7%	4.6%
4	สมุทรปราการ	531	1,096	380	1,141	2,488	1,060	2.79	4.6%	2.8%
5	เชียงใหม่	1,212	717	327	3,153	1,659	756	2.31	3.9%	2.0%
6	ประจวบคีรีขันธ์	71	161	198	318	626	659	3.33	2.4%	1.7%
7	ปทุมธานี	70	70	107	69	87	153	1.43	1.3%	0.4%
8	ระยอง	61	53	35	104	81	98	2.81	0.4%	0.3%
9	นนทบุรี	111	95	31	167	192	80	2.57	0.4%	0.2%
10	เชียงราย	19	26	8	25	45	8	1.02	0.1%	0.0%
	จังหวัดอื่นๆ	80	85	25	159	135	60	2.42	0.3%	0.2%
	รวมทั่วประเทศ	**13,568**	**12,798**	**8,285**	**57,251**	**50,610**	**37,716**	**4.55**	**100.0%**	**100.0%**

ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

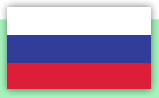
ชาวจีนมีสัดส่วนโอนกรรมสิทธิ์สูงสุดเกือบ 60%

สัญชาติของคนต่างชาติที่ซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 เปรียบเทียบกับปี 2562 ซึ่งสัญชาติของคนต่างชาติของทั้งสองปีมีรายชื่อ 10 ประเทศที่เหมือนกัน

1

เป็นชาวจีน ซึ่งเป็นคนต่างชาติที่มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด โดยในปี 2562 มีสัดส่วนการโอนร้อยละ 59.6 ของจำนวนหน่วย และเพิ่มสัดส่วนเป็นร้อยละ 63.4 ในปี 2563 ชาวจีนส่วนใหญ่ชอบอาคารชุดในเขตอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) มากที่สุด มีสัดส่วนร้อยละ 22.2 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นเขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ (พื้นที่ใกล้สถานทูตจีน) มีสัดส่วนร้อยละ 9.1 อำเภอเมืองสมุทรปราการ ร้อยละ 7.0 และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 6.8 ส่วนจังหวัดภูเก็ต มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์เพียงร้อยละ 1.8 เท่านั้น

2



เป็นชาวรัสเซีย มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 4.7 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด แต่ลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 6.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ชาวรัสเซียส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 72.9 รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ตทั้ง 3 อำเภอ ร้อยละ 19.6 และอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 1.5 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

3

เป็นชาวฝรั่งเศส สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 3.4 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 3.1 ชาวฝรั่งเศสส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 43.8 รองลงมาเป็นจังหวัดภูเก็ตทั้ง 3 อำเภอ ร้อยละ 9.6 และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 8.6 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

4

เป็นชาวสหราชอาณาจักร (อังกฤษ) สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 3.1 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด สัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 3.0 ชาวอังกฤษส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 49.4 รองลงมาเป็นอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 8.4 และเขตคลองเตย กรุงเทพฯ ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 4.7 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

5

เป็นชาวเยอรมัน สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 2.5 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 2.2 ชาวเยอรมันส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พัทยา) ร้อยละ 58.6 รองลงมาเป็นห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 4.7 และอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 4.2 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

6

เป็นชาวสหรัฐอเมริกา สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 2.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดเท่ากันกับปี 2562 ชาวสหรัฐอเมริกาส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 38.8 รองลงมาเป็นอำเภอเมืองเชียงใหม่ ร้อยละ 15.5 และห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 5.9 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

7

เป็นชาวไต้หวัน สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 2.0 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 1.8 ชาวไต้หวันชอบห้องชุด 3 ลำดับแรกในกรุงเทพฯ 3 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย ร้อยละ 15.8 รองลงมาเป็นเขตห้วยขวาง ร้อยละ 10.2 และเขตวัฒนา ร้อยละ 8.6 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

8

เป็นชาวญี่ปุ่น มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 1.9 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 2.9 ชาวญี่ปุ่นส่วนใหญ่ชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 22.0 รองลงมาเป็นอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ร้อยละ 18.3 และห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 18.2 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

9

เป็นชาวสิงคโปร์ มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 1.8 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 1.5 ชาวสิงคโปร์คล้ายกับชาวไต้หวันที่ชอบห้องชุด 3 ลำดับแรกในกรุงเทพฯ 3 เขต ได้แก่ เขตคลองเตย ร้อยละ 12.4 รองลงมาเป็นเขตห้วยขวาง ร้อยละ 12.2 และเขตวัฒนา ร้อยละ 9.4 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด

10

เป็นชาวออสเตรเลีย มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ปี 2563 ร้อยละ 1.3 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด โดยมีสัดส่วนลดลงจากปี 2562 ซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 1.6 ชาวออสเตรเลียจะคล้ายกับชาวเยอรมันและสหรัฐอเมริกา ที่ส่วนใหญ่จะชอบห้องชุดในอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี (พื้นที่พัทยา) ร้อยละ 51.3 รองลงมาเป็นอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ร้อยละ 8.2 และห้องชุดในเขตวัฒนา กรุงเทพฯ ร้อยละ 4.5 ของจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 สัญชาติคนต่างชาติที่มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดในปี 2562 - 2563

ปี 2562						ปี 2563					
อันดับ	สัญชาติ	หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน	อันดับ	สัญชาติ	หน่วย	สัดส่วน	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน
1	จีน	7,626	59.6%	29,518	58.3%	1	จีน	5,251	63.4%	22,865	60.6%
2	รัสเซีย	795	6.2%	2,360	4.7%	2	รัสเซีย	386	4.7%	1,141	3.0%
3	ฝรั่งเศส	402	3.1%	1,572	3.1%	3	ฝรั่งเศส	278	3.4%	1,369	3.6%
4	สหราชอาณาจักร	390	3.0%	1,394	2.8%	4	สหราชอาณาจักร	259	3.1%	1,143	3.0%
5	ญี่ปุ่น	377	2.9%	1,579	3.1%	5	เยอรมัน	211	2.5%	911	2.4%
6	สหรัฐอเมริกา	284	2.2%	1,220	2.4%	6	สหรัฐอเมริกา	182	2.2%	718	1.9%
7	เยอรมัน	277	2.2%	1,108	2.2%	7	ไต้หวัน	165	2.0%	1,104	2.9%
8	ไต้หวัน	233	1.8%	1,049	2.1%	8	ญี่ปุ่น	156	1.9%	836	2.2%
9	ออสเตรเลีย	204	1.6%	875	1.7%	9	สิงคโปร์	148	1.8%	936	2.5%
10	สิงคโปร์	198	1.5%	1,174	2.3%	10	ออสเตรเลีย	109	1.3%	592	1.6%

ที่มา : กรมที่ดิน
รวบรวมประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

THAILAND PRIVILEGE CARD

หนุนมาตรการภาครัฐกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่าน ELITE FLEXIBLE ONE

บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด เป็นผู้ดำเนินงานโครงการบัตรสมาชิก ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด หรือ "บัตรสมาชิกไทยแลนด์ อีลิท" โดยดำเนินโครงการผ่านรูปแบบการใช้แนวคิดแบบบัตรสมาชิกพิเศษ หรือ Exclusive Member Club มีสถานะเป็นบริษัทของรัฐ โดยได้รับการอนุมัติจากคณะรัฐมนตรี ให้ดำเนินธุรกิจ ตั้งแต่วันที่ 29 กรกฎาคม พ.ศ. 2546 ตามที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เป็นผู้นำเสนอ โดยมีการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) เป็นผู้ถือหุ้นแต่เพียงผู้เดียว ด้วยทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท

บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด มีจุดประสงค์หลักเพื่อสร้างรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ และดึงดูดนักท่องเที่ยวระดับ High-end ตลอดจนธุรกิจ นักลงทุน และกลุ่มชาวต่างชาติที่ต้องการพำนักในประเทศไทย ทั้งในระยะสั้นและในระยะยาว ซึ่งนำเสนอสิทธิพิเศษและบริการแก่สมาชิก โดยให้บริการอำนวยความสะดวกสบายให้แก่กลุ่มเป้าหมาย อันเป็นการสร้างให้เกิดแรงจูงใจ อีกทั้งเป็นการส่งเสริม สนับสนุน และขยายฐานทางการตลาดของกลุ่มนักท่องเที่ยวคุณภาพระดับสูง เพื่อเป็นการช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งบริการดังกล่าวจะมาจากทั้งภาครัฐและเอกชน อาทิ สิทธิประโยชน์สำหรับการตรวจคนเข้าเมืองด้วยการอำนวยความสะดวกในด่านตรวจคนเข้าเมืองที่สนามบิน และการรายงานตัว 90 วัน การท่องเที่ยว การประกอบธุรกิจ การลงทุน สันทนาการ การแพทย์ และสุขภาพ เป็นต้น

กลุ่มเป้าหมายหลักของ "บัตรสมาชิกไทยแลนด์ อีลิทการ์ด" เป็นชาวต่างประเทศที่มีคุณภาพและกำลังซื้อสูง ไม่ว่าจะเป็นนักธุรกิจ นักลงทุน หรือนักท่องเที่ยว ที่ชื่นชอบในเอกลักษณ์ และจุดเด่นด้านต่างๆ ของประเทศไทยทางด้านการท่องเที่ยว การประกอบธุรกิจการลงทุน สุขภาพ อาหาร ตลอดจนศิลปวัฒนธรรม บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด มีจุดเด่นทั้งทางด้านบริการและสิทธิประโยชน์มากมาย

ปัจจุบัน บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด ได้หนุนมาตรการภาครัฐกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้วยการเปิดตัว Elite Flexible One ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 ด้วยการร่วมมือกับการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) และศูนย์บริหารสถานการณ์เศรษฐกิจจากผลกระทบจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบศ.) หวังดึงนักลงทุนต่างชาติผ่านสิทธิประโยชน์จากบัตรสมาชิกไทยแลนด์ อีลิท เพื่อช่วยกระตุ้นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นายสมชัย สูงสว่าง
ผู้จัดการใหญ่
บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด

นายสมชัย สูงสว่าง ผู้จัดการใหญ่ บริษัท ไทยแลนด์ พริวิเลจ คาร์ด จำกัด ผู้ดำเนินโครงการบัตรเอกสิทธิ์พิเศษ ไทยแลนด์ อีลิท กล่าวว่า จากสภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจอันสืบเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งเป็นวิกฤตการณ์ใหม่ที่เกิดขึ้น บริษัทฯ จึงมีแนวความคิดที่จะขยายสิทธิประโยชน์รองรับกลุ่มนักลงทุนชาวต่างชาติที่มีคุณภาพและมีกำลังซื้อสูง เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจในกลุ่มธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์และภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวเนื่องผ่านบัตรสมาชิกฯ ในรูปแบบของโปรแกรมพิเศษ “Elite Flexible One” โดยสมาชิกบัตรฯ จะต้องมีการลงทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในประเทศไทยที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และพร้อมเข้าอยู่อาศัย ที่มีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท เพื่อตอบสนองแนวทางการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลในการดึงให้กลุ่มนักธุรกิจ นักลงทุนที่มีศักยภาพเข้ามาลงทุนในประเทศไทย ผ่านโปรแกรมพิเศษนี้ ซึ่งมีระยะเวลาดำเนินการ 2 ปี *(เริ่ม 1 มกราคม 2564 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2565)*

คุณสมบัติและเงื่อนไขของบัตรสมาชิกประเภท “Elite Flexible One” มีรายละเอียดดังนี้

1. ผู้สมัครต้องซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมซึ่งมีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท และจะได้เป็นสมาชิกบัตรไทยแลนด์ อีลิท ตามประเภทบัตรที่บริษัทฯ กำหนด
2. ผู้สมัครที่ยื่นความประสงค์ขอเข้าร่วมโปรแกรม Elite Flexible One จะต้องแสดงหลักฐานยืนยันกรรมสิทธิ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ในนามของผู้สมัคร ที่มีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท และห้ามจำนอง จำหน่าย โอน ภายในระยะเวลา 5 ปี
3. อนุญาตให้ผู้สมัครที่มีสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์แบบสัญญาเช่า หรือ (Leasehold) สามารถสมัครบัตรสมาชิกในโครงการ Elite Flexible One ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด
4. เอกสารหลักฐานสำหรับการยื่นสมัครบัตรประเภท Elite Flexible One
   - 4.1 หลักฐานยืนยันกรรมสิทธิ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ในนามของผู้สมัคร ที่มีมูลค่ารวมไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท
   - 4.2 หลักฐานการโอนเงินจากต่างประเทศเพื่อการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
   - 4.3 ผู้สมัครต้องมีหนังสือเดินทางต่างประเทศ
   - 4.4 ผู้สมัครต้องมีอายุตั้งแต่ 20 ปีขึ้นไป
   - 4.5 ผู้สมัครต้องผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ กำหนด
5. อนุญาตให้ผู้สมัครที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2563 สามารถสมัครบัตรสมาชิกในโครงการ Elite Flexible One ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด
6. โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกซื้อกิจการ (Take Over) ทั้งโครงการ โดยนักลงทุน หรือบริษัทที่เป็นทั้งของไทยและต่างชาติ สามารถเข้าร่วมโครงการ Elite Flexible One ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด โดยผู้พัฒนาโครงการจะต้องทำโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จภายหลังจากลงนามข้อตกลงความร่วมมือนั้นสามารถเพิ่มโครงการดังกล่าวได้ในภายหลัง รวมถึงรายละเอียดเรื่องของการโอน ในกรณีที่ลูกค้าไม่สามารถเดินทางมาโอนได้ สามารถมอบอำนาจให้ทางผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการแทนได้ ซึ่งต้องทำการโอนเงินเต็มจำนวน 100 เปอร์เซ็นต์ พร้อมทั้งมีหลักฐานการโอนเป็นหนังสือรับรองการโอนเงินจากทางธนาคารเท่านั้น

สำหรับการได้รับความร่วมมือจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ ถือเป็นการช่วยทำให้กลุ่มลูกค้าผู้ถือบัตรที่มีศักยภาพในการซื้อสูง (Strong Purchasing Power) ได้ตัดสินใจเลือกประเทศไทยเป็นบ้านหลังที่ 2 ในการอยู่อาศัยในระยะเวลาที่ยาวนานขึ้น หรือสำหรับลูกค้าที่เตรียมตัวเกษียณมาใช้ชีวิตในประเทศไทย ตามเป้าหมาย High Value Tourism ด้วยการเชื่อมต่อลูกค้าที่มีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย พร้อมกับเป็นการเพิ่มศักยภาพเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจกับพันธมิตรที่เข้าร่วมทั้งสิ้น 12 ราย ได้แก่

โดยแต่ละรายได้มีการนำโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่เข้าร่วมหลายโครงการ ซึ่งแต่ละโครงการมีหลากหลายรูปแบบให้ผู้สนใจได้เลือก โดยนักลงทุนชาวต่างชาติที่ซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ในแต่ละโครงการ มูลค่ารวมไม่ต่ำกว่า 10 ล้านบาท จะได้รับสิทธิ์พิจารณาเป็นสมาชิกบัตรไทยแลนด์ อีลิท ประเภท Elite Flexible One รับสิทธิประโยชน์ด้านวีซ่าในการอยู่อาศัยระยะยาวในประเทศไทย ร่วมกับการบริการอำนวยความสะดวกในการเข้าออก และการอยู่อาศัยในประเทศไทย ยังไม่รวมถึงเอกสิทธิ์และเงื่อนไขอื่นๆ ตามที่กำหนด รวมทั้งด้านสิทธิประโยชน์ภาคธุรกิจและบริการต่างๆ จากเครือพันธมิตร เพื่อมุ่งเน้นให้สมาชิกได้รับบริการที่ดีที่สุด

ปัจจุบันโครงการบัตร Elite Flexible One มีโครงการคอนโดมิเนียมพร้อมอยู่เข้าร่วมหลายโครงการจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำทั้ง 12 ราย กว่า 50 โครงการ โดยรายชื่อโครงการที่ร่วมมือในการขายบัตร Elite Flexible One (EFO) สามารถตรวจสอบได้ที่ www.thailandelite.com การร่วมมือกันในครั้งนี้ถือเป็นอีกก้าวหนึ่งของความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจที่ผนวกพลังระหว่างพันธมิตรในการช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กันและกันอย่างยั่งยืน นายสมชัยกล่าว

ในส่วนของนโยบายการดำเนินงานของ ไทยแลนด์ อีลิท คาร์ด เราได้กำหนดทิศทางในอนาคตขององค์กรเพื่อมุ่งสู่การเป็น Exclusive VISA & Service Provider และ Thailand's Tourism & Economic Value-add Partner ซึ่งนอกจากการเน้นขายบัตรสมาชิกที่มีจุดขายหลักด้านสิทธิวีซ่าชนิดพิเศษ (ท่องเที่ยว) ในการพำนักในประเทศไทย เรายังมุ่งเน้นการยกระดับองค์กรด้วยการวางตัวเป็น Exclusive VISA & Service Provider ในการนำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่ตอบสนองความต้องการให้กับลูกค้าเป้าหมาย พัฒนาธุรกิจรอง เพื่อสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และอีกหนึ่งเป้าหมายคือการวางตัวเป็น Thailand's Tourism & Economic Value-add Partner ด้วยการสนับสนุนทิศทางการดำเนินงานและนโยบายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย และเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจ รวมถึงการทำงานอย่างบูรณาการร่วมกับหน่วยงานภาครัฐ

"ไทยแลนด์ อีลิท คาร์ด ภายใต้การดูแลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหนึ่งในหน่วยงานรัฐวิสาหกิจสังกัดในกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เรามุ่งมั่นและพร้อมที่จะช่วยกันพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่มทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยวของประเทศไทย และช่วยกันเดินหน้าเชิญชวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าสู่ประเทศตามแผนยุทธศาสตร์ชาติ เพื่อมาช่วยกันผลักดันให้ประเทศไทยเติบโตด้านการท่องเที่ยวมากขึ้น" นายสมชัยกล่าวเสริมในตอนท้าย

เงื่อนไข	Elite Flexible One (EFO)
ค่าธรรมเนียมสมาชิก	500,000. - บาท (รวม VAT)
Visa (PE)	5 ปี
อายุสมาชิก	5 ปี
การโอนสมาชิกภาพ	ไม่สามารถโอนได้
ค่าธรรมเนียมรายปี	ไม่มีค่าธรรมเนียม
Upgrade เป็นบัตรสมาชิกประเภทบุคคล ภายใน 2 ปี 1. Elite Ultimate Privilege ราคาบัตร 2 ล้านบาท อายุบัตร 20 ปี 2. Elite Superiority Extension ราคาบัตร 1 ล้านบาท อายุบัตร 20 ปี 3. Elite Privilege Access ราคาบัตร 1 ล้านบาท อายุบัตร 10 ปี	จ่ายส่วนต่าง

สิทธิประโยชน์	
Airport Service (EPA & Premium Lane)	12 ครั้งต่อปี
Airport Service (Departure Lounge & Electro car)	6 ครั้งต่อปี
Elite Personal Liaison (EPL)	1
90-Day Report	4

สิทธิประโยชน์

บัตรสมาชิกไทยแลนด์ อีลิท ถือได้ว่าเป็นบัตรสมาชิกระดับประเทศบัตรแรกของโลกที่ให้สิทธิประโยชน์ครอบคลุมด้านการอำนวยความสะดวก ทั้งเรื่องการเดินทางเข้า - ออกประเทศ การพักผ่อน และการติดต่อธุรกิจ และสิทธิประโยชน์อีกมากมาย เริ่มตั้งแต่การมีเจ้าหน้าที่คอยรับรองและอำนวยความสะดวกให้สมาชิก นับตั้งแต่มาถึงสนามบินของประเทศไทย จนกระทั่งเดินทางกลับที่พัก

นอกจากนี้ สมาชิกจะได้รับบริการส่วนลดพิเศษจากสนามกอล์ฟ สปา โรงแรม รีสอร์ท ร้านอาหาร ห้องรับรองพิเศษ โรงพยาบาล และสถานบริการทางการแพทย์ชั้นนำทั่วประเทศไทย พร้อมสิทธิประโยชน์อีกมากมายที่จะอยู่คู่กับสมาชิกแต่ละท่านไปตลอดอายุสมาชิก เพราะเราอยากให้สมาชิกได้รับความพึงพอใจสูงสุดคลอดเวลาที่พำนักอยู่ในประเทศไทย

สิทธิด้านวีซ่า

สมาชิกจะได้รับ Privilege Entry Visa ซึ่งเป็นวีซ่าท่องเที่ยวชนิดพิเศษ ระยะเวลาเริ่มต้นที่ 5 ปี ไปจนถึง 20 ปี สามารถเดินทางเข้า - ออกประเทศไทยได้ไม่จำกัดจำนวนครั้ง และต่ออายุวีซ่าได้คราวละ 5 ปี จนครบอายุสมาชิก ได้รับอนุญาตให้พำนักอาศัยอยู่ในประเทศไทยได้คราวละ 1 ปี

การอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้า - ออกประเทศไทย

สมาชิกจะได้รับการดูแลอำนวยความสะดวกในการเดินทางเข้า - ออกประเทศ สำหรับเที่ยวบินระหว่างประเทศ (สนามบินสุวรรณภูมิ และภูเก็ต) ในระดับวีไอพี โดยมีเจ้าหน้าที่ Elite Personal Assistant หรือ EPA คอยให้บริการอำนวยความสะดวกผ่านช่องทางพิเศษในการตรวจลงตราหนังสือเดินทาง (Premium Lane) พร้อมทั้งบริการรถไฟฟ้า (Electro Cart) และห้องรับรองพิเศษ (Lounge)

บริการรถรับ - ส่งระหว่างสนามบินและที่พัก

บริการรถลิมูซีน รับ - ส่ง ระหว่างสนามบิน และที่พัก สำหรับสมาชิกที่เดินทางด้วยเที่ยวบินระหว่างประเทศ ณ สนามบินจังหวัดกรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต และสมุย

บริการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานรัฐบาล

บริการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานรัฐบาล เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่สมาชิก ในการเข้ารับบริการจากหน่วยงานภาครัฐต่างๆ อาทิ การรายงานตัว 90 วัน การขออยู่ต่อ การทำใบขับขี่ เป็นต้น โดยมีเจ้าหน้าที่ Elite Personal Liaison หรือ EPL คอยบริการอำนวยความสะดวก

บริการติดต่อประสานงานกับเครือข่ายทางธุรกิจ

การสร้างเครือข่ายทางธุรกิจที่จะนำความได้เปรียบมาให้ธุรกิจของคุณ ด้วยบริการติดต่อประสานงานและการอำนวยความสะดวกกับหน่วยงานต่างๆ สิทธิพิเศษจากผู้ให้บริการชั้นนำที่คัดสรร *(บริการตามประเภทบัตร)

- สนามกอล์ฟ : บริการจากสนามกอล์ฟชั้นนำทั่วประเทศ
- สปา : นวดไทย นวดเท้า นวดทรีตเมนต์ และบริการผ่อนคลายพิเศษ
- สถานพยาบาล : การตรวจสุขภาพประจำปีได้ที่โรงพยาบาลชั้นนำมาตรฐานระดับสากลในประเทศไทย

สิทธิประโยชน์อื่นๆ

สิทธิประโยชน์และส่วนลดพิเศษจากร้านค้าปลอดภาษี ห้างสรรพสินค้า โรงแรม สนามกอล์ฟ สปา โรงพยาบาล ร้านอาหาร และร้านค้าชั้นนำมากมาย

ศูนย์บริการสมาชิกสัมพันธ์

- การให้บริการทางโทรศัพท์ผ่านเจ้าหน้าที่ เป็นภาษาอังกฤษตลอด 24 ชั่วโมง
- การให้บริการเป็นภาษาเกาหลี จีนกลาง และญี่ปุ่น (ตั้งแต่เวลา 6.00 - 21.00 น.) *เวลามาตรฐานประเทศไทย (GMT +7)

ประเภทของบัตรไทยแลนด์ อีลิท คาร์ด

ปัจจุบันบัตรไทยแลนด์ อีลิท คาร์ด มีทั้งสิ้น 9 ประเภท มีความหลากหลายทั้งด้านราคาและสิทธิประโยชน์ โดยมีราคาตั้งแต่ 5 แสน ถึง 2 ล้านบาท ครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย โดยกลุ่มเป้าหมายมีทั้งชาวต่างชาติที่มีฐานะปานกลางจนถึงฐานะร่ำรวย รวมถึงกลุ่มที่เข้ามาเป็นครอบครัว โดยเป็นกลุ่มชาวต่างชาติที่รักเมืองไทย ต้องการอยู่อาศัยและลงทุนในประเทศไทย จากการซื้อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโด การเช่าบ้านและคอนโด และการใช้จ่ายในประเทศไทย เนื่องจากมีการพำนักหลายปี นับเป็นการลงทุนในประเทศไทยอย่างหนึ่ง ในขณะที่นักท่องเที่ยวทั่วไปใช้แค่ระยะเวลาไม่กี่วันในประเทศไทย ทั้งนี้บัตรไทยแลนด์ อีลิท คาร์ด 9 ประเภท ได้แก่

1. บัตร "อีลิท อูทิเมท พริวิเลจ (Elite Ultimate privilege)" หรือแพ็กเกจหลัก ราคา 2 ล้านบาท อายุบัตร 20 ปี มาพร้อมสิทธิประโยชน์แบบเต็มรูปแบบ สำหรับผู้อยู่อาศัยในระยะยาว ทั้งบริการรถลิมูซีนระยะสั้นอย่างไม่จำกัด กอล์ฟ สปา จำนวน 24 ครั้งต่อปี บริการตรวจเช็กร่างกาย 1 ครั้งต่อปี

2. บัตร "อีลิท แฟมิลี่ พรีเมี่ยม (Elite Family Premium)" จะเป็นแพ็กเกจที่พ่วงกับ "อีลิท อูทิเมท พริวิเลจ" สำหรับบุคคลในครอบครัว ในราคา 1 ล้านบาท โดยอายุบัตรขึ้นอยู่กับบัตรหลัก พร้อมบริการรถลิมูซีนระยะสั้นอย่างไม่จำกัด กอล์ฟ สปา จำนวน 10 ครั้งต่อปี

3. บัตร "อีลิท ซูพีเรียริตี้ เอ็กซ์เทนชั่น (Elite Superiority Extension)" ราคา 1 ล้านบาท อายุบัตร 20 ปี สำหรับผู้ต้องการอาศัยในประเทศไทยระยะยาว โดยไม่ต้องกังวลใจ เหมาะกับกลุ่มเกษียณอายุ หรือผู้ที่ต้องการพำนักในประเทศไทยในระยะยาว

4. บัตร "อีลิทพร็อพเพอร์ตี้ พาร์ทเนอร์ชิฟ เมมเบอร์ชิฟ (Elite Property Partnership)" ราคาขึ้นอยู่กับโครงการ อายุบัตร 20 ปี อีกหนึ่งทางเลือกหนึ่งที่น่าสนใจสำหรับผู้ที่ต้องการอยู่อาศัยในประเทศไทยในระยะยาว กับการมองหาอสังหาริมทรัพย์ที่คุณจะอยู่อาศัยในประเทศไทย นอกจากสมาชิกบัตรฯ จะมีที่อยู่อาศัยในประเทศไทยแล้วยังได้รับสิทธิพิเศษต่างๆ ที่สมาชิกบัตรฯ พึงได้รับ นั่นคือเหตุผลว่าทำไมคุณควรเดินทางเข้าประเทศไทยให้บ่อยขึ้น และพักอาศัยอยู่ในประเทศไทยให้นานยิ่งขึ้น ให้เหมาะสมกับที่คุณเลือกให้ประเทศไทยเป็นบ้านอีกหลังของคุณ

5. บัตร "อีลิท พริวิเลจ แอคเซส (Elite Privilege Access)" ราคา 1 ล้านบาท อายุบัตร 10 ปี อีกทางเลือกหนึ่งสำหรับการอยู่อาศัยในประเทศไทยในระยะยาว ไม่ว่าจะมาเดี่ยวหรือมาเป็นครอบครัว และมีการเดินทางเข้าออกบ่อยครั้ง กับบริการรถรับส่งส่วนตัว และการตรวจสุขภาพพิเศษที่โรงพยาบาลชั้นนำในประเทศไทย

6. บัตร "อีลิท แฟมิลี่ อัลเทอร์เนทีฟ (Elite Family Alternative)" ราคา 8 แสนบาท อายุ 10 ปี เป็นบัตรที่เหมาะทั้งมาเดี่ยวและมาเป็นครอบครัว ในการพำนักระยะยาวหรือระยะสั้นที่จะเต็มไปด้วยความประทับใจในรอยยิ้ม คุณจะได้เวลาอันมีค่าในประเทศไทยอย่างคุ้มค่าที่สุด

7. บัตร "อีลิท อีซี่ แอสเซส (Elite Easy Access)" ราคา 5 แสนบาท อายุบัตร 5 ปี สำหรับการเข้าออกในประเทศไทยระยะสั้น สำหรับท่านที่เดินทางคนเดียว และสามารถอัปเกรดเป็นแพ็กเกจหลักได้ มาพร้อมบริการรถลิมูซีนระยะสั้น จำนวน 24 ครั้งต่อปี โดยรับส่งจากสนามบินไปยังที่พักหรือโรงแรม (ภายในกรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต และสมุย)

8. บัตร"อีลิท แฟมิลี เอ็กซ์เคอร์ชั่น (Elite Family Excursion)" ราคา 8 แสนบาท อายุบัตร 5 ปี เพื่อการเข้าออกในประเทศไทยระยะสั้น เหมาะกับกลุ่มครอบครัวโดยเฉพาะ ด้วยราคาพิเศษสำหรับ 2 ท่านเป็นต้นไป เจาะกลุ่มนักธุรกิจ ครอบครัวที่ลูกศึกษาในไทย หรือผู้ที่เข้ามาพักผ่อนระยะสั้นๆ เป็นครอบครัว

9. บัตร "อีลิท แม็กซิม่า เฮลท์ (Elite Maxima Health)" ราคา 1 ล้าน 5 แสนบาท อายุบัตร 5 ปี มาพร้อมกับความคุ้มครองสูงถึง 5 ล้านบาทต่อปี ทำให้คุณหมดทุกความกังวลกับปัญหาด้านสุขภาพและการใช้ชีวิตให้คุณใช้ชีวิตในประเทศไทยได้อย่างมีความสุข ไม่ว่าจะเพื่อการเดินทางท่องเที่ยวหรือพักผ่อน จะสั้นหรือจะนานแค่ไหน หากเกิดการเจ็บป่วยหรือเหตุการณ์ไม่คาดคิดกับชีวิตของคุณ เราพร้อมแนะนำบริการที่มีคุณภาพจากสถานพยาบาลที่มีมาตรฐาน พร้อมทั้งสิทธิประโยชน์ด้านสุขภาพ (Wellness) และการผ่อนคลายความเมื่อยล้าของร่างกายให้คุณสามารถดื่มด่ำกับการใช้ชีวิตในประเทศไทยได้อย่างมีความสุข

นอกจากนี้ยังมีบัตรสมาชิกพิเศษ สำหรับบุคคลที่ทำคุณประโยชน์ให้แก่ประเทศไทย ด้วยบัตรประเภท Friend of Thailand ที่มอบให้เป็นกรณีพิเศษ

โครงการสินเชื่อปี 2564
สินเชื่อบ้านสุขสันต์ (Re-in)

ยื่นคำขอกู้และอนุมัติตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2564 ทำนิติกรรม ภายในวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 (ทั้งนี้ ธนาคารสงวนสิทธิ์ในการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดโครงการก่อนกำหนด หากธนาคารให้สินเชื่อเต็มวงเงินของโครงการแล้ว)

วงเงินกู้ตั้งแต่ 3 ล้านบาทขึ้นไป

ดอกเบี้ยปีแรก

1.99% ต่อปี

ปีที่ 2 = *MRR -3.16% ต่อปี

ปีที่ 3 = *MRR -2.65% ต่อปี

วงเงินกู้ไม่เกิน 3 ล้านบาท

ดอกเบี้ยปีแรก

2.50% ต่อปี

ปีที่ 2 = *MRR -3.15% ต่อปี

ปีที่ 3 = *MRR -2.65% ต่อปี

>> ยื่นกู้และอนุมัติตั้งแต่วันนี้ ถึง 30 มิถุนายน 2564

>> ทำนิติกรรมภายใน 30 กรกฎาคม 2564

ยกเว้น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้

ผ่อนสบายสูงสุด **40 ปี**

ข้อมูล ณ วันที่ 8 ม.ค. 64

วัตถุประสงค์การยื่นกู้

- เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุด จากสถาบันการเงินอื่น
- เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร จากสถาบันการเงินอื่น และปลูกสร้าง หรือต่อเติม / ขยาย / ซ่อมแซมอาคาร
- เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่าจาก สถาบันการเงินอื่น พร้อมปลูกสร้างอาคาร

หมายเหตุ :
- *นิยามคำว่า "อาคาร" หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝดทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัย ยกเว้นแฟลต และบ้านเช่า*
- *ผู้กู้ต้องมีประวัติเป็นลูกหนี้ที่ดีจากสถาบันการเงินเดิมไม่น้อยกว่า 12 เดือน และไม่ค้างชำระหนี้ตามที่ธนาคารกำหนด*

วงเงิน / ระยะเวลาผ่อน

วงเงิน

- วงเงินให้กู้ตามเกณฑ์หลักประกัน และตามเกณฑ์รายได้ เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของธนาคาร

ระยะเวลาผ่อน

- ไม่น้อยกว่า 3 ปี 6 เดือน และไม่เกิน 40 ปี โดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี ยกเว้น กรณีข้าราชการตุลาการ อัยการ หรืออื่น ๆ ที่มีอายุเกษียณมากกว่า 60 ปี ให้ใช้อายุผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 75 ปี

ค่าธรรมเนียม

ยกเว้น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ร้อยละ 0.1 ของวงเงินทำนิติกรรม

สแกน QR Code

คุณสมบัติ / เอกสารที่ใช้สมัคร

คุณสมบัติ

ผู้กู้ต้องมีคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่ง ดังนี้

- เป็นลูกค้ารายย่อยทั่วไป
- เป็นลูกค้าสวัสดิการไม่มีเงินฝาก

เอกสาร

เอกสารส่วนบุคคล

- บัตรประจำตัวประชาชน / บัตรข้าราชการ
- สำเนาทะเบียนบ้าน / สำเนาทะเบียนสมรส / ใบหย่า / ใบมรณะบัตร
- สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ - สกุล
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนคู่สมรส (ถ้ามี)

เอกสารทางการเงิน

พนักงานประจำ

- ใบรับรองเงินเดือน / หนังสือผ่านสิทธิสวัสดิการ
- สลิปเงินเดือนหรือหลักฐานการรับเงินเดือนย้อนหลัง 3 เดือน
- สำเนาบัญชีเงินฝากย้อนหลัง 6 เดือน (กรณีอาชีพประจำ)

ผู้ประกอบอาชีพอิสระ

- สำเนาบัญชีเงินฝากย้อนหลัง 12 เดือน / หลักฐานแสดงฐานะการเงินอื่นๆ (พร้อมเอกสารฉบับจริง)
- สำเนาทะเบียนการค้า / ทะเบียนบริษัท / ห้างหุ้นส่วน
- หลักฐานการเสียภาษีเงินได้
- รูปถ่ายกิจการ
- สำเนาใบประกอบวิชาชีพ

เอกสารหลักประกัน

- สำเนาสัญญากู้เงิน และสำเนาสัญญาจำนองกับสถาบันการเงินเดิม (กรณีไถ่ถอนจำนอง)
- ใบเสร็จการผ่อนชำระหรือบัญชีหมุนเวียนย้อนหลัง 1 หรือ 2 ปี (กรณีไถ่ถอน)
- หลักฐานการเป็นเจ้าของอาคาร
- สำเนาโฉนดที่ดิน / นส.3ก / หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด / อช.2 ทุกหน้า
- ใบอนุญาตปลูกสร้าง / ต่อเติม
- แบบแปลน
- ใบประมาณการปลูกสร้าง / สัญญาว่าจ้างก่อสร้าง

*หมายเหตุ : ** ธนาคารขอสงวนสิทธิ์ในการขอเอกสารต่างๆ ของผู้กู้เพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบพิจารณาการให้สินเชื่อของธนาคาร **

ซื้อขายบ้านมือสอง ผ่านช่องทางออนไลน์กับ ธอส.

บ้านมือสองเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ต้องการมีบ้านในยุค New Normal เนื่องจากเมื่อเทียบกับบ้านใหม่แล้ว มีข้อได้เปรียบทั้งในเรื่องของราคา ทำเลการได้เห็นสภาพบ้านและสังคมรอบข้าง รวมทั้งสามารถรีโนเวตได้ตามที่ต้องการ บ้านมือสองจึงเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจ

จุดเด่นของบ้านมือสอง

1) ราคาถูก

ราคาบ้าน ดูจะเป็นข้อที่บ้านมือสองดูเด่นกว่าบ้านใหม่ในพื้นที่เดียวกัน โดยราคาจะถูกกว่าบ้านใหม่ตั้งแต่ 20 - 40% ขึ้นกับอายุการก่อสร้างของบ้าน เช่น มีกำลังซื้อ 1 ล้านบาท สามารถหาซื้อทาวน์เฮาส์ในทำเลที่มีราคา 9 แสนบาท -1 ล้านบาทต้นๆ ได้ เปรียบเทียบกับทาวน์เฮาส์ใหม่จะมีราคา 1.9 - 2 ล้านบาทขึ้นไป

สำหรับคอนโดมิเนียม เนื่องจากในปัจจุบันต้นทุนที่ดินมีราคาแพงมาก ทำให้ในระดับราคา 1 - 2 ล้านบาท เป็นห้องที่มีขนาดเล็กหรือมีพื้นที่ใช้สอย 28 - 30 ตารางเมตร เทียบกับการเลือกซื้อคอนโดฯ มือสองที่มีอายุ 10 ปีขึ้นไป อาจได้ห้องชุดขนาดใหญ่ 40 ตารางเมตร จุดนี้เป็นข้อได้เปรียบของการซื้อบ้านมือสอง ที่แม้ว่าซื้อมาแล้วอาจมีค่าใช้จ่ายในการรีโนเวต แต่ความคุ้มค่ามีมากกว่า เพราะได้อยู่อาศัยในทำเลที่ต้องการในราคาถูกลง

2) ทำเลดี

ทำเลที่ตั้ง โดยทั่วไปบ้านมือสองมักจะมีทำเลที่ตั้งที่ดีกว่าบ้านในโครงการที่เปิดตัวใหม่ เมื่อเทียบประเภทบ้านและขนาดใกล้เคียงกัน บ้านที่เปิดใหม่มักจะมีการก่อสร้างที่ไกลออกไป เนื่องจากราคาที่ดินที่แพงขึ้นสำหรับบ้านมือสองที่สร้างมาหลายปีจะอยู่ในย่านธุรกิจใกล้ศูนย์กลางเมืองมากกว่า มีทำเลที่ตั้งที่สะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และอยู่ใกล้ที่ทำงาน ใกล้สถานศึกษา จึงเป็นจุดเด่นของบ้านมือสองที่เหนือกว่าบ้านในโครงการเปิดตัวใหม่

3) เห็นสภาพบ้านและสังคมรอบข้าง

บ้านมือสองจะสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงทำให้เห็นสภาพบ้าน รู้ว่าจะต้องปรับปรุงในส่วนไหน รวมถึงสภาพชุมชนรอบบ้าน เป็นอย่างไรก็จะเห็นได้อย่างชัดเจน เพราะมีคนอยู่ก่อนหน้าแล้ว

4) สามารถรีโนเวตได้ตามที่ต้องการ

ผู้ที่ซื้อบ้านมือสอง สามารถที่จะรีโนเวตได้เองโดยอาจจะใช้สถาปนิกหรือบริษัทที่รับบริการในการรีโนเวตบ้าน มาดำเนินการให้ ซึ่งสามารถที่จะตกแต่งหรือปรับฟังก์ชั่นการใช้งานได้อย่างที่เราต้องการ

ช่องทางการเลือกซื้อบ้านมือสอง

การเลือกซื้อบ้านมือสองสามารถเลือกได้ 4 ช่องทาง คือ การซื้อตรงจากผู้ขาย การซื้อผ่านโบรกเกอร์ การซื้อทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงิน และการซื้อผ่านการประมูล แต่ละแหล่งมีจุดดีและจุดด้อยที่แตกต่างกันออกไป

การเลือกซื้อบ้านมือสองกับผู้ขายโดยตรงมีข้อดีคือ สามารถต่อรองราคาลงได้ในระดับที่เหมาะสม และเกิดความพึงพอใจทั้ง 2 ฝ่าย ทำให้ได้ราคาที่ต่ำ เนื่องจากไม่มีการบวกเพิ่มค่านายหน้าและค่าดำเนินการ แต่ผู้ขายอาจไม่มีความรู้ความเข้าใจในการจัดเตรียมเอกสารการซื้อขาย การติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทำให้ผู้ซื้อไม่ได้รับความสะดวกเท่าที่ควร

การซื้อกับตัวแทนนายหน้า มีข้อดีตรงที่มีบ้านและห้องชุดให้เลือกเป็นจำนวนมาก ทำให้ได้ข้อมูลในการเปรียบเทียบราคา พร้อม

ได้รับความสะดวกจากการให้บริการของตัวแทนขาย แต่การเลือกใช้บริการตัวแทนซื้อขายบ้านมีข้อพิจารณาคือ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนแต่ละราย ชื่อเสียงและผลงานที่ผ่านมา และค่าธรรมเนียมที่ต้องมีการบวกเพิ่มในส่วนของค่าบริการเข้าไปโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3 - 5%

ทรัพย์รอการขายของสถาบันการเงิน เป็นอีกแหล่งหนึ่งที่ได้รับความนิยม นอกจากจะมีบ้านให้เลือกจำนวนมากและราคาต่ำกว่าราคาตลาดแล้ว การขอสินเชื่อมีความสะดวก เนื่องจากธนาคารเจ้าของทรัพย์สินจะให้สินเชื่อเอง แต่ทั้งนี้บ้านมือสองที่อยู่ในมือสถาบันการเงินบางหลังอาจมีสภาพชำรุดทรุดโทรมกว่าบ้านในมือของบริษัทนายหน้าหรือบ้านที่เจ้าของขายเอง

การซื้อผ่านการประมูล มีทั้งจากการบังคับจำนองขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี และประมูลกับผู้จัดการประมูลเอกชน โดยบ้านมือสองที่อยู่ในตลาดการประมูลของกรมบังคับคดีส่วนใหญ่ จะเป็นบ้านที่เป็นหลักประกันของสถาบันการเงิน ข้อดีคือผู้ซื้อจะได้รับบริการด้านสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และมีระดับราคาขายเฉลี่ยต่ำกว่าราคาบ้านใหม่ประมาณ 30 - 60% ขึ้นอยู่กับสภาพบ้าน

ซื้อขายบ้านในยุค New Normal เป็นเรื่องง่ายๆ

ในยุค New Normal ที่เกิดกับตลาดที่อยู่อาศัยจะเห็นได้ว่าผู้บริโภคเริ่มรับได้กับการซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียม โดยไม่ต้องเห็นห้องตัวอย่างจริง ในขณะที่ผู้ประกอบการเองได้มีการใช้สื่อรูปแบบใหม่ๆ ในการนำเสนอโครงการ เช่น วิดีโอรีวิวจากภาพจำลองเสมือนจริง (Virtual Reality: VR) และกึ่งจำลอง (Augmented Reality: AR) ที่สามารถแสดงภาพจำลองเสมือนผสมผสานกับของจริงๆ ได้ ซึ่งทำให้ผู้ซื้อบ้านสามารถใช้ข้อมูลเหล่านี้ในการเปรียบเทียบแต่ละโครงการ แทนการสำรวจทีละ 5 - 10 โครงการด้วยตัวเองโดยไม่จำเป็นต้องเสียเวลาเดินทางไปสถานที่จริง

ในส่วนของตลาดบ้านมือสอง ซึ่งในแต่ละปีมีปริมาณการซื้อขายเป็นจำนวนมาก เริ่มมีการนำแพลตฟอร์มสำหรับซื้อขายบนโลกออนไลน์ (Online Marketplace) ที่มีลักษณะเป็นเว็บไซต์หรือแอปพลิเคชั่นกลางสำหรับการติดต่อซื้อขาย ที่รวบรวมบ้านมือสองจำนวนมากไว้ด้วยกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตมาใช้ ไม่ว่าคุณอยากซื้ออะไร อยากขายอะไร ก็สามารถทำได้ง่ายๆ ล่าสุดธนาคารอาคารสงเคราะห์ในฐานะผู้นำตลาดที่อยู่อาศัยและสินเชื่อที่อยู่อาศัย ได้จัดทำ“โครงการ G H Bank Marketplace” (นายหน้าขายบ้านมือสอง) ขึ้นมาเพื่อให้ผู้ที่ต้องการขายบ้านมือสองทุกประเภทกับผู้ซื้อสามารถเข้ามาติดต่อซื้อขายได้สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

G H Bank Marketplace รับฝากขายบ้านมือสองผ่านช่องทางออนไลน์ของ ธอส.

ในปี 2564 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ยังคงเดินหน้าด้วยแนวคิดหลัก “Be Simple, Make it Simple” หรือการทำให้คนไทยเข้าถึงการมีบ้านได้ง่ายๆ กับ ธอส. สอดคล้องกับพันธกิจ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” โดยได้จัดทำ“โครงการ G H Bank Marketplace” (นายหน้าขายบ้านมือสอง) เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ที่ต้องการขายบ้านมือสองทุกประเภทกับผู้ซื้อสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ของตนเองได้สะดวกยิ่งขึ้น โดยผู้ที่ต้องการฝากขายเพียงนำเอกสารหลักฐาน อาทิ บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาโฉนด สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (กรรมสิทธิ์เป็นของผู้ฝากขาย) ไฟล์รูปถ่ายที่อยู่อาศัยที่ต้องการฝากขายที่เป็นสภาพปัจจุบันและแบบแปลน (ถ้ามี) และเข้ามาติดต่อธนาคารด้วยตนเองที่สาขาของธนาคารทุกแห่งทั่วประเทศหรือที่ฝ่ายบริหาร NPA ชั้น 8 อาคาร 1 ธอส. สำนักงานใหญ่ (พระราม 9) และภายหลังผู้ฝากขายลงนามในสัญญากับธนาคารแล้ว ธอส. จะนำที่อยู่อาศัยดังกล่าวไปประกาศขายตามราคาที่ผู้ฝากขายกำหนดหรือสามารถใช้ข้อมูลจากระบบฐานข้อมูลสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ของ ธอส. ที่จัดเก็บรายละเอียดข้อมูลที่อยู่อาศัยในบริเวณต่างๆ ที่ธนาคารเคยประเมินราคาไว้มาเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการตั้งราคาขายได้อีกด้วย

โดย ธอส. จะประกาศขายทรัพย์ของผู้ฝากขายเป็นระยะเวลา 180 วัน นับจากวันทำสัญญาผ่านช่องทางหลักของธนาคารประกอบด้วยเว็บไซต์ **www.ghbhomecenter.com** ที่รวบรวมทรัพย์ NPA ของธนาคารทั่วประเทศและรองรับการใช้งานทุกแพลตฟอร์ม อาทิ Notebook โทรศัพท์มือถือ และแท็บเล็ต รวมถึงช่องทาง Application : G H Bank Smart NPA หรือขายในงานประมูลออนไลน์ผ่าน Application : G H Bank Smart NPA ที่มีเป็นประจำทุกเดือน และหากมีผู้ที่แสดงความสนใจและติดต่อซื้อ - ขายได้ตามระยะเวลาที่ธนาคารกำหนด หากผู้ซื้อใช้สินเชื่อของ ธอส. อัตราดอกเบี้ยเริ่มต้น 0% เพื่อซื้อบ้านมือสองของผู้ที่ฝากขายธนาคารจะเรียกเก็บค่านายหน้าจากผู้ฝากขายเพียง 1% ของราคาขายฝาก ส่วนกรณีผู้ซื้อไม่ได้ใช้สินเชื่อของ ธอส. ธนาคารจะเรียกเก็บค่านายหน้าจากผู้ฝากขาย 2% ของราคาขายฝากซึ่งต่ำกว่าค่านายหน้าในระบบขายบ้านมือสองทั่วไปที่จัดเก็บในอัตรา 3% ขึ้นไป

ผู้สนใจโครงการ G H Bank Marketplace
สามารถติดตามข้อมูลข่าวสารของธนาคารเพิ่มเติมได้ที่
www.ghbhomecenter.com และ www.ghbank.co.th
หรือสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมที่ฝ่ายบริหาร NPA
โทร. 0 2202 1582-3 และ 0 2202 1016
และฝ่ายบริหารหนี้ภูมิภาค โทร. 0 2202 1170
และ 0 2202 2036

สแกน QR Code

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2563 และแนวโน้ม ปี 2564

ในไตรมาส 4 ปี 2563 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2563 ทั้งด้านอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตก่อสร้าง และอุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งได้รับผลอย่างมากจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ระลอกใหม่ในช่วงปลายเดือนธันวาคม และมีการควบคุมการดำเนินธุรกิจบางประเภท การจำกัดการเดินทางเข้า-ออกบางจังหวัดที่เป็นพื้นที่ควบคุมสูงสุด ซึ่งมีผลต่อกำลังซื้อและความมั่นใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนอย่างมาก

ในภาพรวมปี 2563 ที่เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สองระลอก คาดว่าจะมีอัตราการขยายตัวติดลบถึงร้อยละ -6.0 ส่งผลทำให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจ โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อของชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้ อย่างไรก็ตาม จากการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการจัดรายการส่งเสริมการขาย เช่น การลดราคาขายลงร้อยละ 20 - 30 การช่วยเงินค่าผ่อนบ้าน การให้อยู่ฟรี 2 - 3 ปี การรับประกันผลตอบแทน ฯลฯ เป็นปัจจัยที่มีส่วนช่วยกระตุ้นทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศให้ลดลงในระดับที่ไม่รุนแรงตามที่คาดการณ์กันไว้ตั้งแต่ต้นปี โดยยอดโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 มีการหดตัวลงร้อยละ -8.5 ของจำนวนหน่วย และร้อยละ -0.3 ของมูลค่า แต่การลดลงของอุปทานที่อยู่อาศัยจากการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และการขอใบอนุญาตปลูกสร้างที่ลดลงในปี 2563 ร้อยละ -16.9 และ -9.0 ตามลำดับนั้น นับว่าเป็นการปรับตัวเพื่อสร้างความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย

อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ยังมีปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่จะต้องติดตามและเฝ้าระวัง อาทิ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ความล่าช้าของการกระจายวัคซีน ความไม่แน่นอนทางด้านประสิทธิภาพของวัคซีน ความล่าช้าของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ภาวะภัยแล้งที่อาจจะทำให้ผลผลิตทางการเกษตรไม่ดีเท่าที่ควร ฯลฯ ซึ่งเป็นปัจจัยลบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนและต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ อย่างไรก็ตาม ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำมาก และการที่รัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทไปจนถึงสิ้นปี 2564 การเลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565 การลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ฯลฯ ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จึงคาดว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 ผ่านยอดการโอนกรรมสิทธิ์อาจจะมีอัตราการขยายตัวติดลบจาก

ปี 2563 ที่ประมาณร้อยละ -1.5 ในเชิงปริมาณหน่วยการโอนฯ และร้อยละ -5.6 ในเชิงมูลค่าการโอนฯ หรือมีภาวะทรงตัวต่อเนื่องจากปี 2563 แต่หากเศรษฐกิจในทุกภาคกลับฟื้นคืนได้เร็ว เราอาจได้เห็นตลาดที่อยู่อาศัยไทยที่มีการขยายตัวได้ถึงร้อยละ 8.4 ในเชิงปริมาณหน่วยการโอนฯ และร้อยละ 3.8 ในเชิงมูลค่าการโอนฯ แต่ทั้งนี้ตลาดที่อยู่อาศัยในระยะต่อไปอีก 2 ปี ตลาดไม่เติบโตอย่างรุนแรงดังเช่นในช่วงปี 2561 ซึ่งเป็นช่วงที่ยังไม่มีมาตรการ Macroprudential และการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เนื่องจากการขยายตัวของอุปทานที่อยู่อาศัยในการรองรับความต้องการมีน้อยลงและกำลังซื้อของประชาชนก็ลดลงด้วยเช่นกัน

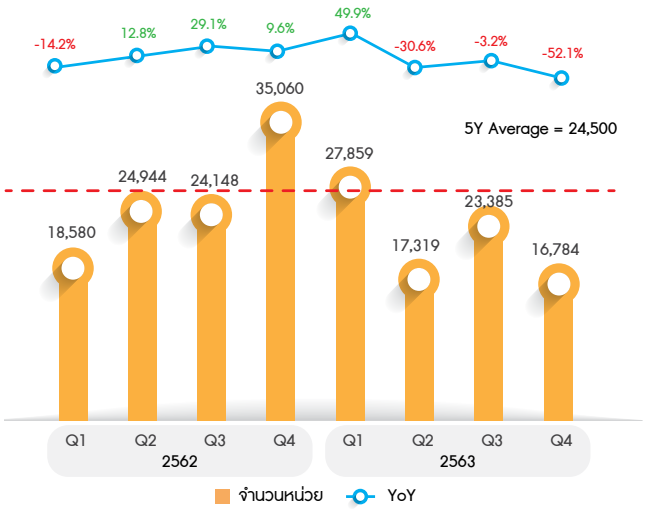
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 4 ปี 2563 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 148 โครงการ และ 16,784 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -33.6 และร้อยละ -52.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 1) และหากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่าไตรมาส 4 ปี 2563 เป็นไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่ต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี หรือในรอบ 34 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 17,126 หน่วย

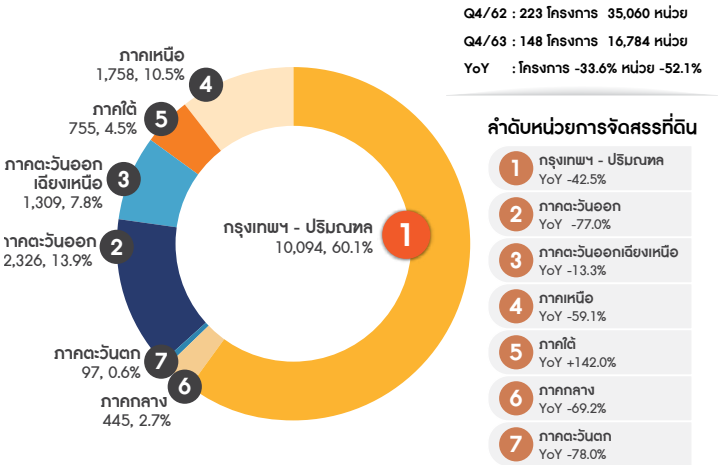
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 4 ปี 2563 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มากที่สุดถึง 10,094 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.1 ของจำนวนทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -42.5 รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 2,326 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.9 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงมากถึงร้อยละ -77.0 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 1,309 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 7.8 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -13.3 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 1,758 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 10.5 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -59.1 **ภาคใต้** มีจำนวน 755 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.5 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 142.0 **ภาคกลาง** มีจำนวน 445 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -69.2 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 97 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 0.6 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -78.0 ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2562

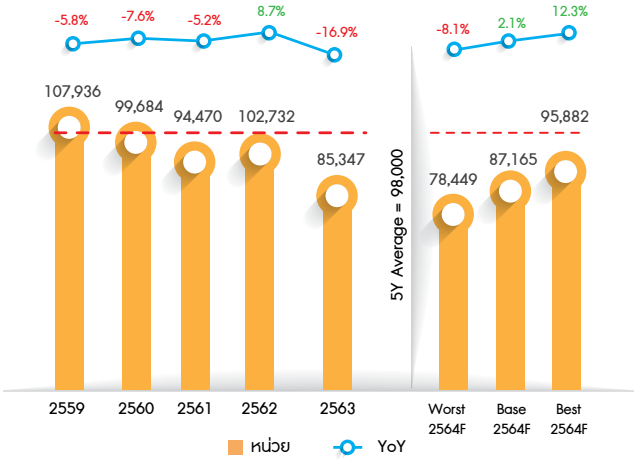


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวมปี 2563 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวนรวม 727 โครงการ และ 85,347 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ร้อยละ -4.5 และ -16.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 และมีเทียบข้อมูลในอดีต พบว่า ปี 2563 เป็นปีที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยที่สุดในรอบ 8 ปีที่ผ่านมา นับตั้งแต่ปี 2555 ซึ่งมีหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร 85,770 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ในปี 2563 จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 276 โครงการ 46,529 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.5 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -12.4 และ -19.0 ตามลำดับ รองลงมา ได้แก่ **ภาคตะวันออก** มีจำนวน 183 โครงการ 17,463 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.4 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -10.3 และ -28.7 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 76 โครงการ 6,526 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 8.6 และ 5.6 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 75 โครงการ 6,452 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.6 ซึ่งจำนวนโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 แต่จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -10.6 **ภาคใต้** มีจำนวน 51 โครงการ 3,733 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 30.8 และ 66.2 **ภาคกลาง** มีจำนวน 32 โครงการ 2,800 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.3 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -8.6 และ -28.3 และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 34 โครงการ 1,871 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 25.9 และ 46.9 ตามลำดับ จะเห็นว่าทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง ยกเว้น ภาคเหนือ ภาคใต้ และตะวันตก ที่มีหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

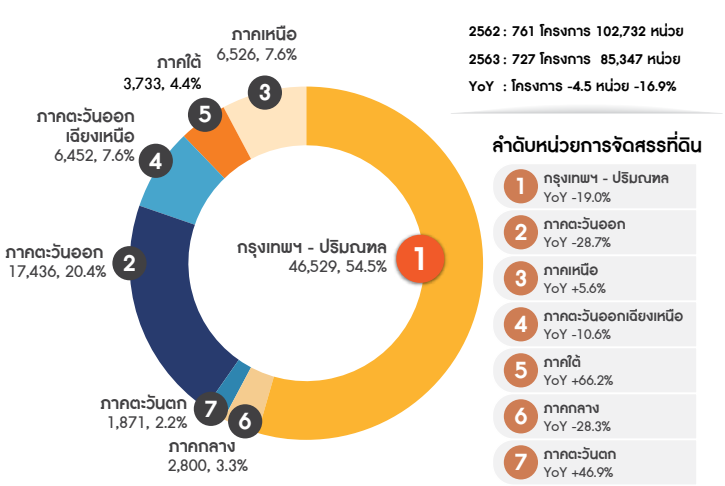
แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 แนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในปี 2563

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	276	46,529	54.5%	493	9,859	6,913	28,674	590	-12.4%	-19.0%
2	ภาคตะวันออก	183	17,436	20.4%	132	4,564	3,365	9,181	194	-10.3%	-28.7%
3	ภาคเหนือ	76	6,526	7.6%	580	3,011	1,470	1,192	273	8.6%	5.6%
4	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	75	6,452	7.6%	69	3,030	1,520	1,526	307	5.6%	-10.6%
5	ภาคใต้	51	3,733	4.4%	207	1,417	739	1,350	20	30.8%	66.2%
6	ภาคกลาง	32	2,800	3.3%	182	545	186	1,772	115	-8.6%	-28.3%
7	ภาคตะวันตก	34	1,871	2.2%	254	875	10	659	73	25.9%	46.9%
รวมทั่วประเทศ		**727**	**85,347**	**100.0%**	**1,917**	**23,301**	**14,203**	**44,354**	**1,572**	**-4.5%**	**-16.9%**
สัดส่วน					**2.2%**	**27.3%**	**16.6%**	**52.0%**	**1.8%**		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในปี 2563 ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากสุดร้อยละ 52.0 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 27.3 บ้านแฝด ร้อยละ 16.6 ที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 2.2 และอาคารพาณิชย์ ร้อยละ 1.8 (ดูตารางที่ 1)

จังหวัดที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรกในปี 2563 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมมากถึงร้อยละ 79.9 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดสมุทรปราการ** คิดเป็นร้อยละ 18.5 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี เมืองสมุทรปราการ และพระสมุทรเจดีย์)

อันดับ 2 **กรุงเทพมหานคร** คิดเป็นร้อยละ 16.3 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตประเวศ เขตหนองแขม และเขตสายไหม)

อันดับ 3 **จังหวัดระยอง** คิดเป็นร้อยละ 8.9 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอปลวกแดง เมืองระยอง และนิคมพัฒนา)

อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** คิดเป็นร้อยละ 8.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และบางกรวย)

อันดับ 5 **จังหวัดชลบุรี** คิดเป็นร้อยละ 6.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี พานทอง และบางละมุง)

อันดับ 6 **จังหวัดปทุมธานี** คิดเป็นร้อยละ 6.2 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอลำลูกกา เมืองปทุมธานี และคลองหลวง)

อันดับ 7 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** คิดเป็นร้อยละ 4.9 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางปะกง เมืองฉะเชิงเทรา และแปลงยาว)

อันดับ 8 **จังหวัดเชียงใหม่** คิดเป็นร้อยละ 4.5 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอสันทราย เมืองเชียงใหม่ และสันกำแพง)

อันดับ 9 **จังหวัดสมุทรสาคร** คิดเป็นร้อยละ 3.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และกระทุ่มแบน)

อันดับ 10 **จังหวัดนครราชสีมา** คิดเป็นร้อยละ 2.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	74	15,804	312	2,892	1,905	10,627	68	22.4%	18.5%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	103	13,884	126	3,547	1,776	8,394	41	-7.1%	16.3%
3	ระยอง	ภาคตะวันออก	82	7,555	66	2,433	1,364	3,657	35	-22.2%	8.9%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	45	7,534	-	1,920	1,174	4,198	242	6.5%	8.8%
5	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	60	5,315	6	798	1,095	3,395	21	-50.2%	6.2%
6	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	25	5,286	10	824	1,150	3,129	173	-61.1%	6.2%
7	ฉะเชิงเทรา	ภาคตะวันออก	30	4,185	8	1,166	864	2,034	113	16.8%	4.9%
8	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	31	3,868	457	1,954	814	643	-	6.6%	4.5%
9	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	16	2,677	32	376	634	1,580	55	-58.4%	3.1%
10	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	23	2,072	28	1,094	300	424	226	-42.8%	2.4%
	จังหวัดอื่นๆ		238	17,167	872	6,297	3,127	6,273	598	3.6%	20.1%
	รวมทั่วประเทศ		**727**	**85,347**	**1,917**	**23,301**	**14,203**	**44,354**	**1,572**	**-16.9%**	**100.0%**

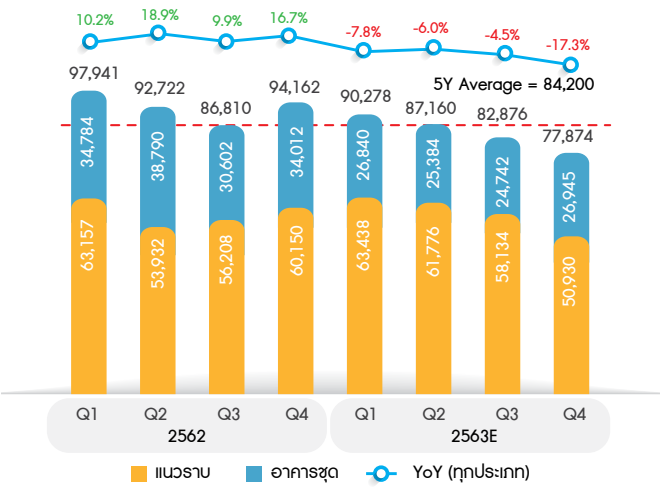
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นจังหวัดเชียงใหม่และจังหวัดนครราชสีมา ที่ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านเดี่ยว (ดูตารางที่ 2) ทั้งนี้ แนวโน้มการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 87,165 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปี 2563 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 78,449 ถึง 95,882 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -8.1 ถึง 12.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 85,347 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร มีจำนวนประมาณ 77,874 หน่วย ลดลงร้อยละ -17.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยสามารถแบ่งเป็น การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ ประมาณ 50,930 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 26,945 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -15.3 และ -20.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 โดยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการขยายตัว

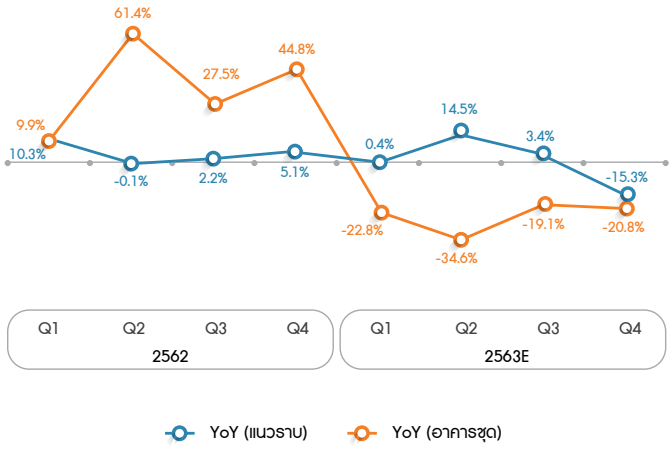
แผนภูมิที่ 5 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

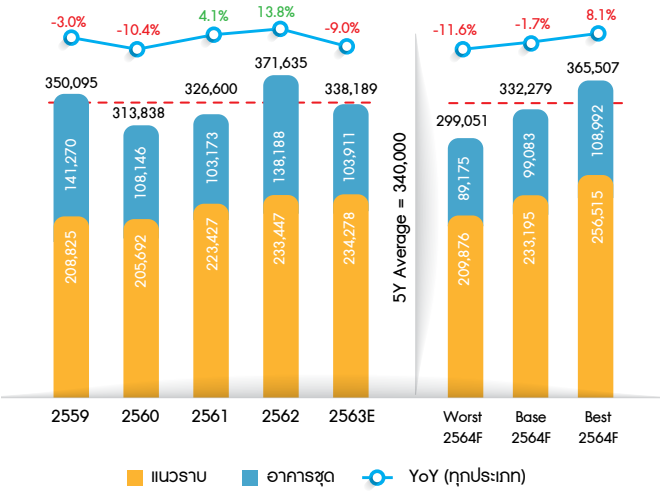
แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วย การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

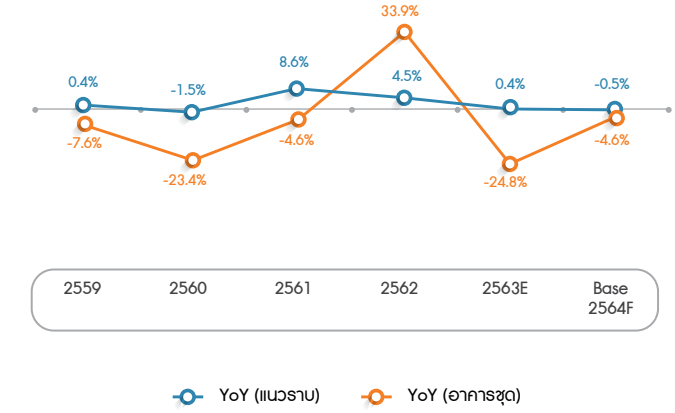
แผนภูมิที่ 7 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 8 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วย การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ, F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

ติดลบเป็นไตรมาสแรก แต่อาคารชุดมีการขยายตัวติดลบติดต่อกันเป็นไตรมาสที่ 4 นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

สำหรับปี 2563 ทั้งปี คาดว่าจะมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย จำนวนประมาณ 332,279 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.0 เมื่อเทียบกับปี 2562 แบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 234,278 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 103,911 หน่วย ซึ่งคาดว่าที่อยู่อาศัยแนวราบจะได้รับอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 ส่วนอาคารชุดคาดว่าจะลดลงร้อยละ –24.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

เมื่อจำแนกเป็นรายภาค พบว่า **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด ประมาณ 147,023 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.5 ของทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -19.7 โดยลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -16.3 และ -21.7 รองลงมาเป็น **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวนประมาณ 45,023 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 14.0 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -9.2 เมื่อเทียบกับปี 2562 **ภาคใต้** มีจำนวนประมาณ 40,064 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นทั้งที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 10.2 และร้อยละ 19.0 เมื่อเทียบกับปี 2562 **ภาคตะวันออก** มีจำนวนประมาณ 37,972 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -23.6 โดยเป็นการลดลงทั้งของแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -8.2 และร้อยละ -66.7 **ภาคเหนือ** มีจำนวนประมาณ 33,586 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -8.2 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -5.5% และร้อยละ -52.1 **ภาคตะวันตก** มีจำนวนประมาณ 19,855 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.9 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 9.8 และร้อยละ 97.8 และ**ภาคกลาง** มีจำนวนประมาณ 14,666 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 65.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 79.2 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -43.0 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับปี 2562

โดยสรุปแล้ว ในปี 2563 ภาพรวมใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศจะลดลงร้อยละ -9.0 แต่พบว่า ใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบกลับทรงตัว โดยขยายตัวในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคใต้ และภาคตะวันตก โดยส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่จังหวัดสูงสุด 5 อันดับแรก ได้แก่ นครราชสีมา สงขลา ขอนแก่น นครศรีธรรมราช และราชบุรี ขณะที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดกลับลดลงถึงร้อยละ 24.8 โดยลดลงเกือบทุกภาค แต่พบว่าภาคใต้และภาคตะวันตกกลับมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่อยู่ในภาคใต้ คือ จังหวัดภูเก็ต นครศรีธรรมราช และสงขลา และภาคตะวันตก คือ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และราชบุรี (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในปี 2563

ลำดับ	ภาค	2562			2563			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	66,656	116,522	183,178	55,791	91,232	147,023	-16.3%	-21.7%	-19.7%	23.8%	87.8%	43.5%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	38,345	1,440	39,785	43,716	1,308	45,023	14.0%	-9.2%	13.2%	18.7%	1.3%	13.3%
3	ภาคใต้	33,047	3,055	36,102	36,430	3,635	40,064	10.2%	19.0%	11.0%	15.5%	3.5%	11.8%
4	ภาคตะวันออก	36,629	13,099	49,728	33,612	4,360	37,972	-8.2%	-66.7%	-23.6%	14.3%	4.2%	11.2%
5	ภาคเหนือ	34,420	2,180	36,600	32,541	1,045	33,586	-5.5%	-52.1%	-8.2%	13.9%	1.0%	9.9%
6	ภาคตะวันตก	16,485	890	17,375	18,094	1,760	19,855	9.8%	97.8%	14.3%	7.7%	1.7%	5.9%
7	ภาคกลาง	7,865	1,002	8,867	14,094	571	14,666	79.2%	-43.0%	65.4%	6.0%	0.5%	4.3%
	รวมทั่วประเทศ	**233,447**	**138,188**	**371,635**	**234,278**	**103,911**	**338,189**	**0.4%**	**-24.8%**	**-9.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วนร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	14,551	87,407	101,958	-12.7%	-12.1%	-12.2%	30.1%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	13,127	3,548	16,675	-30.0%	-64.1%	-41.7%	4.9%
3	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	14,228	773	15,001	6.1%	-39.1%	2.2%	4.4%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	11,032	2,243	13,275	-23.1%	-65.9%	-36.5%	3.9%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	11,200	1,205	12,405	10.1%	140.1%	16.3%	3.7%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	9,638	579	10,217	-22.3%	-67.3%	-27.9%	3.0%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	8,705	223	8,927	-38.0%	-97.8%	-62.8%	2.6%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	7,801	528	8,329	4.3%	-81.8%	-19.7%	2.5%
9	สงขลา	ภาคใต้	7,931	160	8,090	6.6%	-46.1%	4.6%	2.4%
10	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,181	400	7,582	11.9%	100.0%	18.1%	2.2%
	จังหวัดอื่นๆ		128,882	6,847	135,729	14.8%	21.8%	15.1%	40.1%
	รวมทั่วประเทศ		**234,278**	**103,911**	**338,189**	**0.4%**	**-24.8%**	**-9.0%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 59.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด พบว่า

อันดับ 1 ได้แก่ **กรุงเทพมหานคร** มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 30.1 แต่มีใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -12.7 และ -12.1

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 4.9 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -30.0 และ -64.1

อันดับ 3 **จังหวัดนครราชสีมา** มีสัดส่วนร้อยละ 4.4 แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -39.1

อันดับ 4 **จังหวัดปทุมธานี** มีสัดส่วนร้อยละ 3.9 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -23.1 และ -65.9

อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** มีสัดส่วนร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 10.1 และ 140.1

อันดับ 6 **จังหวัดเชียงใหม่** มีสัดส่วนร้อยละ 3.0 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -22.3 และ -67.3

อันดับ 7 **จังหวัดนนทบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -38.0 และ -97.8

อันดับ 8 **จังหวัดระยอง** มีสัดส่วนร้อยละ 2.5 แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -81.8

อันดับ 9 **จังหวัดสงขลา** มีสัดส่วนร้อยละ 2.4 แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -46.1

อันดับ 10 **จังหวัดขอนแก่น** มีสัดส่วนร้อยละ 2.2 เพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 11.9 และร้อยละ 100 เนื่องจากในปี 2562 ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด (ดูตารางที่ 4)

สำหรับแนวโน้มการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 332,279 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 299,051 ถึง 365,507 หน่วย มีอัตราการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -11.6 ถึงร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 338,189 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7)

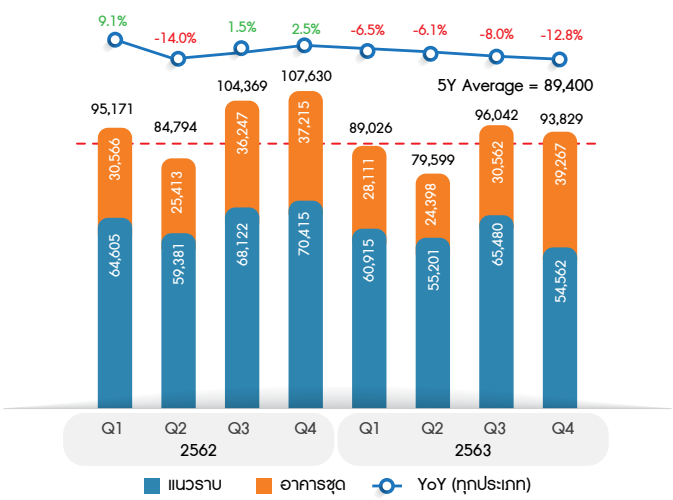
2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 93,829 หน่วย มูลค่า 250,393 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -12.8 และ -6.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

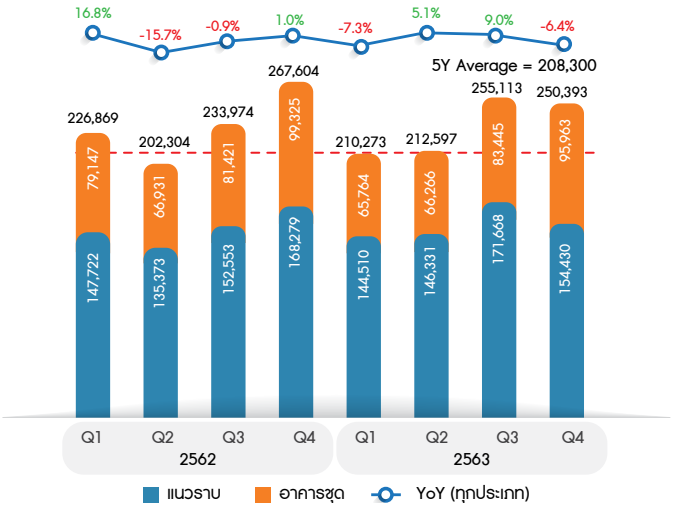
สำหรับปี 2563 ทั้งปี การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวน 358,496 หน่วย มูลค่า 928,376 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -8.5 และ -0.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12)

แผนภูมิที่ 9 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563



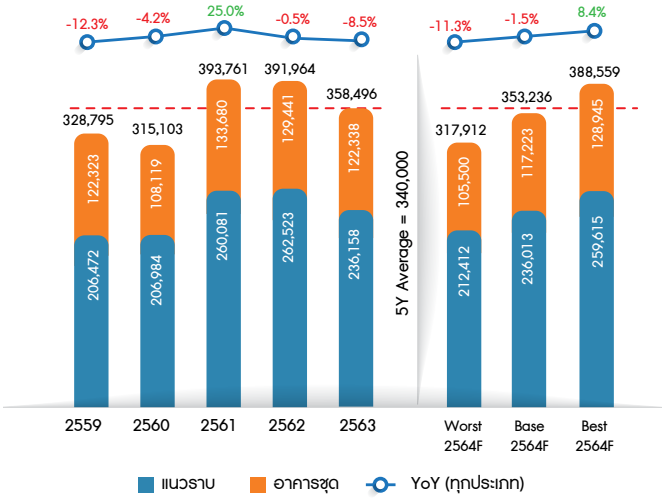
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 4 ปี 2563 (หน่วย : ล้านบาท)



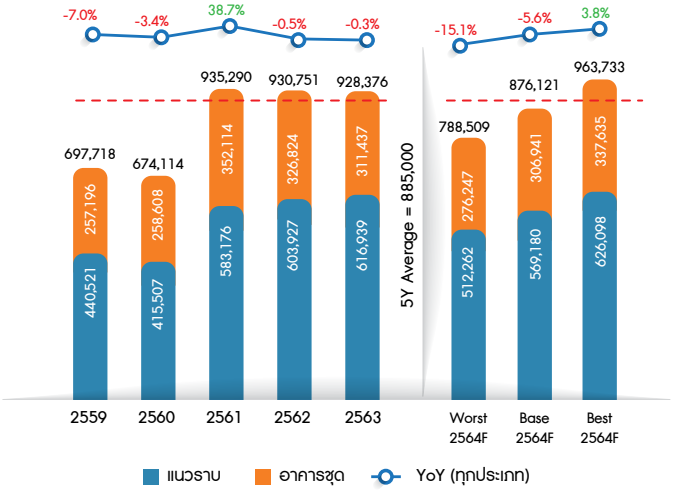
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 12 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ในปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัย**แนวราบ** มีการโอนจำนวน 236,158 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -10.0 แต่มีมูลค่า 616,939 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.2 และ**อาคารชุด** มีการโอนจำนวน 122,338 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -5.5 และมีมูลค่า 311,437 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -4.7

หากพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 196,639 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.9 ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ -4.7 แต่มีมูลค่าการโอน 613,590 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 รองลงมาเป็น**ภาคตะวันออก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 51,287 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -12.4 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 111,545 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.0 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 33,989 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.3 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 56,340 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 **ภาคเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 28,393 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 50,455 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 **ภาคใต้** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 27,031 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -18.6 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 57,143 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -14.1 **ภาคกลาง** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 10,642 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -17.9 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 17,001 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.8 ซึ่งลดลงร้อยละ -4.0 และ**ภาคตะวันตก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 10,515 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.2 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.9 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 22,302 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในปี 2562 (ดูแผนภูมิที่ 13 และ 14)

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2563 ซึ่งมีสัดส่วนโดยรวมร้อยละ 71.9 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด พบว่า

อันดับ 1 ได้แก่ **กรุงเทพมหานคร** จำนวน 105,190 หน่วย มูลค่า 395,111 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในเขตคลองสามวา ประเวศ และสายไหม ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในเขตบางซื่อ จัตุจักร และบางขุนเทียน

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** จำนวน 29,271 หน่วย มูลค่า 69,073 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอศรีราชา บางละมุง และเมืองชลบุรี ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอบางละมุง ศรีราชา และสัตหีบ

อันดับ 3 **จังหวัดปทุมธานี** จำนวน 26,985 หน่วย มูลค่า 52,789 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และธัญบุรี ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอคลองหลวง ธัญบุรี และเมืองปทุมธานี)

แผนภูมิที่ 13 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 14 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2563 (หน่วย : ล้านบาท)

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** จำนวน 25,706 หน่วย มูลค่า 75,376 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และบางกรวย ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง

อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** จำนวน 25,637 หน่วย มูลค่า 63,770 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และพระสมุทรเจดีย์ ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางเสาธง

อันดับ 6 **จังหวัดระยอ**ง จำนวน 12,027 หน่วย มูลค่า 24,352 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอปลวกแดง เมืองระยอง และนิคมพัฒนา ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง

อันดับ 7 **จังหวัดเชียงใหม่** จำนวน 11,248 หน่วย มูลค่า 25,140 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอสันทราย เมืองเชียงใหม่ และหางดง ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองเชียงใหม่ หางดง และสันทราย)

อันดับ 8 **จังหวัดนครราชสีมา** จำนวน 8,364 หน่วย มูลค่า 17,255 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน เช่นเดียวกัน

อันดับ 9 **จังหวัดนครปฐม** จำนวน 6,809 หน่วย มูลค่า 12,346 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอสามพราน เมืองนครปฐม และพุทธมณฑล ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอสามพราน นครชัยศรี และพุทธมณฑล

อันดับ 10 **จังหวัดสงขลา** จำนวน 6,387 หน่วย มูลค่า 13,145 ล้านบาท ที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอหาดใหญ่ เมืองสงขลา และสะเดา ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอหาดใหญ่ เมืองสงขลา และสะเดา เช่นเดียวกัน (ดูตารางที่ 5)

การโอนกรรมสิทธิ์**ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา**โดยพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 พบว่า ระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 207,873 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.4 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 รองลงมา ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 198,399 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -0.1 และอันดับ 3 โอนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 154,523 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.6 ซึ่งลดลงร้อยละ 4.4 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้ มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 60.4

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วนจำนวนหน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วนมูลค่า	YoY มูลค่า
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	35,272	69,918	105,190	29.3%	↓ -0.9%	167,868	227,244	395,111	42.6%	↓ -1.9%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	19,284	9,987	29,271	8.2%	↓ -16.9%	45,921	23,153	69,073	7.4%	↓ -8.2%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	18,793	8,192	26,985	7.5%	↓ -1.0%	44,506	8,283	52,789	5.7%	↑ 13.3%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	16,963	8,743	25,706	7.2%	↓ -3.3%	62,939	12,437	75,376	8.1%	↑ 7.0%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	16,868	8,769	25,637	7.2%	↓ -19.2%	53,595	10,175	63,770	6.9%	↓ -3.8%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	11,208	819	12,027	3.4%	↑ 1.3%	22,990	1,362	24,352	2.6%	↑ 32.2%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	8,183	3,065	11,248	3.1%	↓ -14.9%	20,198	4,941	25,140	2.7%	↓ -7.3%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	7,198	1,166	8,364	2.3%	↓ -2.4%	14,071	3,184	17,255	1.9%	↑ 19.2%
9	นครปฐม	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	4,543	2,266	6,809	1.9%	↓ -8.2%	10,484	1,862	12,346	1.3%	↑ 4.5%
10	สงขลา	ภาคใต้	5,593	794	6,387	1.8%	↓ -1.5%	11,969	1,177	13,145	1.4%	↑ 8.6%
	จังหวัดอื่นๆ		92,253	**8,619**	100,872	28.1%	↓ -14.1%	162,399	17,619	180,018	19.4%	↓ -3.0%
	รวมทั่วประเทศ		**236,158**	**122,338**	**358,496**	**100.0%**	**-8.5%**	**616,939**	**311,437**	**928,376**	**100.0%**	**-0.3%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย**แนวราบแยกตามระดับราคา** ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 พบว่า ระดับราคา**แนวราบ**ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 145,558 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 รองลงมา โอนในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 136,820 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 และอันดับ 3 โอนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 91,786 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.9 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนร้อยละรวมกันมากถึงร้อยละ 60.6

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์**อาคารชุดแยกตามระดับราคา** ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 พบว่า ระดับราคา**อาคารชุด**ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่า 62,737 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.1 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -13.0 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 62,315 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.9 และอันดับ 3 โอนในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 61,580 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.8 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.1 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 59.9 (ดูตารางที่ 6)

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์**ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ**ในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 353,236 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.5 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 317,912 ถึง 388,559 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -11.3 ถึง ร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 358,496 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 876,121 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 788,509 ถึง 963,733 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -15.1 ถึงร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 928,376 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์**แนวราบทั่วประเทศ**ในปี 2564 คาดว่าจะมีประมาณ 236,013 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.1 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 212,412 ถึง 259,615 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -10.1 ถึงร้อยละ 9.9 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 236,158 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 569,180 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 512,262 ถึง 626,098 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -17.0 ถึงร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 616,939 ล้านบาท

การโอนกรรมสิทธิ์**อาคารชุดทั่วประเทศ**ในปี 2564 คาดว่าจะมีประมาณ 117,223 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.2 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 105,500 ถึง 128,945 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -13.8 ถึงร้อยละ 5.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมี 122,338 หน่วย และคาดว่าจะมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 306,941 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -1.4 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 276,247 ถึง 337,635 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -11.3 ถึงร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 311,437 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12)

ตารางที่ 6 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในปี 2563

ระดับราคา	2563			YoY			สัดส่วน		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	36,512	20,256	56,768	-36.4%	-6.9%	-28.3%	5.9%	6.5%	6.1%
1.01 - 1.50 ลบ.	37,764	16,767	54,532	-19.4%	-3.1%	-15.0%	6.1%	5.4%	5.9%
1.51 - 2.00 ลบ.	63,593	28,849	92,442	6.2%	-2.1%	3.4%	10.3%	9.3%	10.0%
2.01 - 3.00 ลบ.	145,558	62,315	207,873	22.9%	-3.9%	13.4%	23.6%	20.0%	22.4%
3.01 - 5.00 ลบ.	136,820	61,580	198,399	1.4%	-3.1%	-0.1%	22.2%	19.8%	21.4%
5.01 - 7.50 ลบ.	70,940	38,992	109,931	7.4%	0.03%	4.7%	11.5%	12.5%	11.8%
7.51 - 10.00 ลบ.	33,967	19,942	53,909	10.4%	6.2%	8.8%	5.5%	6.4%	5.8%
> 10.00 ลบ.	91,786	62,737	154,523	2.6%	-13.0%	-4.4%	14.9%	20.1%	16.6%
ทั่วประเทศ	**616,939**	**311,437**	**928,376**	**2.2%**	**-4.7%**	**-0.3%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ACTIVITIES

MD ธอส. ร่วมสัมภาษณ์ในรายการ "NBT รวมใจ สู้ภัยโควิด 19 ณ ทำเนียบรัฐบาล"

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. ให้สัมภาษณ์สดในรายการ “NBT รวมใจ สู้ภัยโควิด 19 ณ ทำเนียบรัฐบาล” โดยมีคุณอาคม เติมพิทยาไพสิฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง พร้อมด้วยผู้บริหารสถาบันการเงินของรัฐ ร่วมสัมภาษณ์ ในประเด็นมาตรการทางการคลังและการให้ความช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบของสถาบันการเงินในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 รอบใหม่ ออกอากาศทางสถานีโทรทัศน์ NBT2HD เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2564

> “NBT รวมใจ สู้ภัยโควิด 19 ในประเด็นมาตรการทางการคลังและการให้ความช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบของสถาบันการเงินในช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 รอบใหม่”

พิธีลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU)

ความร่วมมือตามโครงการ Life Begins with GHB ระหว่าง ธอส. กับแพทยสภา

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. พร้อมด้วย ศาสตราจารย์เกียรติคุณ แพทย์หญิงสมศรี เผ่าสวัสดิ์ นายกแพทยสภา ร่วมลงนามบันทึกข้อตกลง (MOU) ความร่วมมือตามโครงการ Life Begins with GHB ระหว่างธนาคารอาคารสงเคราะห์กับแพทยสภา เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกของแพทยสภากว่า 60,000 คน ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และมีการออมเงินเพื่อสร้างความมั่นคงกับผลิตภัณฑ์สินเชื่อและเงินฝากอัตราดอกเบี้ยพิเศษของธนาคาร พิธีลงนามความร่วมมือดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2564 ณ อาคารสภาวิชาชีพ ชั้น 14 กระทรวงสาธารณสุข จ.นนทบุรี

> “เพื่อส่งเสริมให้สมาชิกของแพทยสภากว่า **60,000 คน** ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง”

ธอส. จัดกิจกรรมเทศกาลตรุษจีน
ประจำปี 2564

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. พร้อมด้วยคณะผู้บริหาร และผู้ปฏิบัติงานของธนาคาร ร่วมงานตรุษจีน ธอส. และชมการแสดงเชิดสิงโต เนื่องในเทศกาลตรุษจีนประจำปี 2564 เพื่อความเจริญรุ่งเรือง โชคดีมีสุข และเสริมสิริมงคลให้แก่ธนาคารและผู้ปฏิบัติงาน อีกทั้งเป็นการสืบสานวัฒนธรรมประเพณีอันดีงามของคนไทยเชื้อสายจีน กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2564 บริเวณหน้าอาคาร 2 ธนาคาร อาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

เสวนา Stay with REIC for Real Estate Sustainability 2nd

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดกิจกรรม Stay with REIC for Real Estate Sustainability 2nd โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเสนอข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์และแนวทางการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์เพื่อการวิเคราะห์และการพยากรณ์ตลาดที่อยู่อาศัยจากผู้เชี่ยวชาญ อีกทั้งเป็นเวทีในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้ใช้ข้อมูลจากหลายองค์กร โดย ดร.ยรรยง ไทยเจริญ รองผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสูงสุด Economic Intelligence Center ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) คุณธีรวัฒน์ พิพัฒน์ดิฐกุล ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บจก. โซเคน เอสเตท และ ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ร่วมเสวนาเรื่อง "มุมมองการใช้ข้อมูลในการวิเคราะห์ทิศทางการลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัย"โดยผู้เข้าร่วมเสวนาได้ร่วมแลกเปลี่ยนแนวทางวิธีการใช้ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทิศทางพัฒนาที่อยู่อาศัย พร้อมทดลองใช้ข้อมูลในรูปแบบ Visualization และรูปแบบงานบริการข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ณ โรงแรมคาร์ลตัน โฮเทล แบงคอก สุขุมวิท เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563

IEE / EIA APPROVED

สแกน QR Code

รายชื่อโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนตุลาคม – ธันวาคม 2563

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
ปัญญ์ (PUNN)	บริษัท ดลศิริ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	15 ธ.ค. 2563	คลองเตย	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร
กรู๊ฟ ไวบส์ ลาดพร้าว 18	บริษัท กรู๊ฟ คอนโด แอล18 จำกัด	18 พ.ย. 2563	จอมพล	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร
อาคารชุด ไลฟ์ ลาดพร้าว สเตชั่น	บริษัท เอพี เอ็มอี 16 จำกัด	05 ต.ค. 2563	จอมพล	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร
ดิ ออริจิ้น ลาดพร้าว 15	บริษัท ดิ ออริจิ้น ดุสิต จำกัด	22 ธ.ค. 2563	จอมพล	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร
Wellness Rama-2	บริษัท บีพีเค เวลล์เนส เซ็นเตอร์ จำกัด	30 ธ.ค. 2563	บางมด	จอมทอง	กรุงเทพมหานคร
ณ รีวา เจริญนคร	บริษัท ณวรางค์ เจริญนคร จำกัด	26 พ.ย. 2563	สำเหร่	ธนบุรี	กรุงเทพมหานคร
อาคารชุด นิว โนเบิล ไฟฉาย-วังหลัง	บริษัท คอนติเนนตัล ซิตี้ จำกัด	21 ธ.ค. 2563	บ้านช่างหล่อ	บางกอกน้อย	กรุงเทพมหานคร
ศุภาลัย ซิตี้ รีสอร์ท จรัญฯ 91	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	07 ธ.ค. 2563	บางอ้อ	บางพลัด	กรุงเทพมหานคร
พัฒนาที่ราชพัสดุแปลงที่ตั้งโรงภาษีร้อยชักสาม (THE CUSTOM HOUSE)	กิจการร่วมค้า บริษัท ยูซิตี้ จำกัด (มหาชน) บริษัท อามันรีสอร์ท เซอร์วิสเซส ลิมิเต็ด และบริษัท ซิลเวอร์ลิงค์ รีสอร์ทส์ ลิมิเต็ด	02 ต.ค. 2563	บางรัก	บางรัก	กรุงเทพมหานคร
ไวร์เลส โดย เอชเคแอล โนเบิล	บริษัท เอชเคแอล โนเบิล (ไวร์เลส) จำกัด	08 ธ.ค. 2563	ลุมพินี	ปทุมวัน	กรุงเทพมหานคร
เดอะ ไพรเวซี่ พาร์ค อ่อนนุช	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	13 พ.ย. 2563	บางจาก	พระโขนง	กรุงเทพมหานคร
เดอะ ไพรเวซี่ สุขุมวิท 62	บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	06 ต.ค. 2563	พระโขนงใต้	พระโขนง	กรุงเทพมหานคร
ฟีล คอนโด ลาดพร้าว 126	บริษัท ไลฟ์ อิมเมจ คอนโดมิเนียม จำกัด	16 ต.ค. 2563	พลับพลา	วังทองหลาง	กรุงเทพมหานคร
มาร์เก็ตเพลส ทองหล่อ	บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	20 ต.ค. 2563	คลองตันเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
สโคป กรีน	บริษัท สโคป จำกัด	05 ต.ค. 2563	คลองตันเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
Oakwood Hotel and Residence Sukhumvit Thonglor Bangkok	บริษัท ฟิฟตี้ ไฟว์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	18 พ.ย. 2563	คลองตันเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
ดิ อิสสระ สาทร	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	16 ต.ค. 2563	ทุ่งมหาเมฆ	สาทร	กรุงเทพมหานคร
ลองบีช พาวิลเลียน 1	บริษัท ทรายมณี จำกัด	08 ธ.ค. 2563	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
เรือนทิพย์ พัทยา	บริษัท เอส ที อันนา จำกัด	10 พ.ย. 2563	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
ภัสสรวิลล์	บริษัท พรภัสสร แอสเซท จำกัด	18 ธ.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
บ้านฟ้า กรีนเนอรี่ ลอฟท์ ชัยพรวิถี	บริษัท เอ็น.ซี.เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด (มหาชน)	15 ต.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
GRAND SOLAIRE	บริษัท เอส.แอล.อาร์ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด	15 ธ.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
วิลล่า วิลล่า พัทยา	บริษัท ภูชวิน จำกัด	14 ต.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
เดอะ แกรนด์ 9	บริษัท พี.เอ็ม.ซี. พัทยา เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด	09 ธ.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
วินด์แฮม การ์เดน ไอริณ บางเสร่ พัทยา	บริษัท ไอริณ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	12 ต.ค. 2563	บางเสร่	สัตหีบ	ชลบุรี
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา 2	บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด	01 ธ.ค. 2563	บ้านเกาะ	เมือง นครราชสีมา	นครราชสีมา
เดอะปริ้น เรสซิเด้นซ์	บริษัท กิจพัฒนาทรัพย์ จำกัด	06 ต.ค. 2563	ท่าทราย	เมืองนนทบุรี	นนทบุรี
เพลิน เพลิน พลัส คอนโดมิเนียม	บริษัท วิถีไทย เรียลเอสเตท จำกัด	23 ธ.ค. 2563	ประชาธิปัตย์	ธัญบุรี	ปทุมธานี
เดอะ แฮมป์ตันส์	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	03 ธ.ค. 2563	หนองแก	หัวหิน	ประจวบคีรีขันธ์
ลุมพินี วิลล์ แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด สเตชั่น	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	26 ต.ค. 2563	ปากเกร็ด	ปากเกร็ด	นนทบุรี
จัดสรรที่ดิน สีวลี-รัษฎา	บริษัท แอล.เอช.เมืองใหม่ จำกัด	21 ต.ค. 2563	รัษฎา	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
จัดสรรที่ดิน คราวน์ เอสเตท	บริษัท 33 โปร จำกัด	09 ต.ค. 2563	เกาะแก้ว	เมืองภูเก็ต1	ภูเก็ต
อาคารชุด ดาวา เรสซิเดนซ์ เฟส 1	บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด	21 ต.ค. 2563	เชิงทะเล	ถลาง	ภูเก็ต
เอสเซ็นท์ ระยอง 2	บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด	01 ธ.ค. 2563	เชิงเนิน	เมืองระยอง	ระยอง
ดิ ออริจิ้น สุขุมวิท-สายลวด สเตชั่น	บริษัท ออริจิ้น สุขุมวิท สายลวด จำกัด	27 พ.ย. 2563	ปากน้ำ	เมือง สมุทรปราการ	สมุทรปราการ
รีเกิล สุขุมวิท 76	บริษัท รุ่นฟู่ (ประเทศไทย) จำกัด	10 พ.ย. 2563	สำโรงเหนือ	เมือง สมุทรปราการ	สมุทรปราการ
นิช โมโน เมกะ สเปซ บางนา เฟส 3	บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ เอ 8 จำกัด	12 ต.ค. 2563	บางแก้ว	บางพลี	สมุทรปราการ
ALIVE Sukhumvit 76	บริษัท เอพีเอส บิซ ทาวน์ จำกัด	28 ต.ค. 2563	สำโรงใต้	พระประแดง	สมุทรปราการ

รายชื่อโครงการโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนตุลาคม – ธันวาคม 2563

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงแรม ลาเวาส์ La vows Hotel	บริษัท บริคส์ รีโวลูชั่น จำกัด	03 ธ.ค. 2563	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี
โรงแรม วิลล่า สกาย Hotel Villa Sky	บริษัท ไดก้า เอสเตท จำกัด	24 พ.ย. 2563	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี
โรงแรมศรีพังงา	บริษัท ลีออน ดิวตี้ฟรี จำกัด	02 ต.ค. 2563	กระบี่ใหญ่	เมืองกระบี่	กระบี่
โรงแรม โฮปแลนด์ สุขุมวิท 8 (Hope Land Hotel Sukhumvit 8)	บริษัท นิรันดร์ โนวา จำกัด	30 ธ.ค. 2563	คลองเตย	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร
Hawin Apartment	นางไรรินทร เสริฐไธสง	09 ธ.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
บลู มังกี้ พัทยา	บริษัท บ้านช้าง โฮเทล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	06 พ.ย. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
ต้นแต้ว อพาร์ทเม้นท์	วินัส ใจดี	15 ต.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
Hawin Apartmenht	นางไรรินทร เสริฐไธสง	09 ธ.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม ไอยราแกรนด์ 1	บริษัท ไอยรา แกรนด์ โฮเท็ล จำกัด	05 พ.ย. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม ไอยราแกรนด์ 2	บริษัท ไอยรา แกรนด์ โฮเท็ล จำกัด	05 พ.ย. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรมดุสิต แกรนด์ พาร์ค 3 (Dusit Grand Park 3)	บริษัท ดุสิต ไฮท์ ทาวเวอร์ จำกัด	09 ต.ค. 2563	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม เกาะช้างพาราไดซ์ ฮิล	บริษัท เกาะช้างพาราไดซ์ ฮิล จำกัด	25 ธ.ค. 2563	เกาะช้าง	เกาะช้าง	ตราด
โรงแรม แอริซ่า โฮเทล (Aireza Hotel)	บริษัท สุริจัน ฮอสพิทาลิตี้ จำกัด	22 ต.ค. 2563	รัษฎา	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
โรงแรม บาย เดอะ ซี	บริษัท ซีวิวเรสซิเดนท์ จำกัด	09 ธ.ค. 2563	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
โรงแรม แรบบิท แมนชั่น (Rabbit Mansion Hotel)	บริษัท เจ.เจ. เดอะแรบบิท จำกัด	09 ธ.ค. 2563	ป่าตอง	กะทู้	ภูเก็ต
โรงแรม เซเว่น คิว ป่าตอง บีชโฮเทล	นางไสว สาริยา	21 ต.ค. 2563	ป่าตอง	กะทู้	ภูเก็ต
โรงแรม จ๋าง พลัส รีสอร์ท	บริษัท ลิ่มทรัพย์ แกรนด์ จำกัด	09 ต.ค. 2563	ป่าตอง	กะทู้	ภูเก็ต
โรงแรม ดาวา เฟส 2	บริษัท ลากูน่า แกรนด์ จำกัด	09 ธ.ค. 2563	เชิงทะเล	ถลาง	ภูเก็ต
โรงแรม วินแดม แกรนด์ บีชฟร้อน รีสอร์ท	นางสมถวิล หมั่นสู้	09 ธ.ค. 2563	เชิงทะเล	ถลาง	ภูเก็ต
โรงแรม ออ-มา บางเทา (Ho-Ma Bangtao)	บริษัท วัน เรียล เอสเตท ภูเก็ต จำกัด	09 ธ.ค. 2563	เชิงทะเล	ถลาง	ภูเก็ต
อาคารอยู่อาศัยรวม ศุภชัย อพาร์ทเม้นท์	นายศุภชัย อังศิริกุล	09 ต.ค. 2563	สาคู	ถลาง	ภูเก็ต
CENTARA Q RESORT RAYONG	บริษัท สัปปายา รีสอร์ท จำกัด	24 พ.ย. 2563	กร่ำ	แกลง	ระยอง
โรงแรมสมุย คอรัล เบย์ (Samui Coral Bay)	บริษัท คอรัล เบย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	04 ธ.ค. 2563	บ่อผุด	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี
โรงแรม แคนทารี อุดรธานี	บริษัท เกษมกิจ จำกัด	08 ธ.ค. 2563	หมากแข้ง	เมืองอุดรธานี	อุดรธานี
โรงแรม เซ็นทรัล อุบลราชธานี	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา เรียลตี้ จำกัด	27 ต.ค. 2563	แจระแม	เมืองอุบลราชธานี	อุบลราชธานี
เอสเซ็นท์ นครราชสีมา 2	บริษัท ซีพีเอ็น เรซซิเด้นซ์ จำกัด	01 ธ.ค. 2563	บ้านเกาะ	เมืองนครราชสีมา	นครราชสีมา

รายชื่อโครงการเหมืองแร่ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนตุลาคม – ธันวาคม 2563

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินแอนดีไซต์ เพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	ห้างหุ้นส่วนจำกัด พฤฒิพงษ์ก่อสร้าง	27 ต.ค. 2563	น้ำร้อน	เมืองเพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดเกรย์แวก เพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	บริษัท เอกศิลาจันทบุรี จำกัด	02 พ.ย. 2563	อ่างคีรี	มะขาม	จันทบุรี
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดเกรย์แวก เพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอกพานิชระยอง	02 พ.ย. 2563	อ่างคีรี	มะขาม	จันทบุรี

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินปูนเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	บริษัท ศิลาแม่ท้อ จำกัด	30 พ.ย. 2563	แม่ท้อ	เมืองตาก	ตาก
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินปูนเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	ห้างหุ้นส่วนจำกัด ศิลาลานทอง	21 ธ.ค. 2563	เขาชายธง	ตากฟ้า	นครสวรรค์
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินปูนเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	ห้างหุ้นส่วนจำกัด ชัยพฤกษ์คอนสตรัคชั่น	30 พ.ย. 2563	เขากะลา	พยุหะคีรี	นครสวรรค์
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินทรายเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	นายกริช ว่องสันตติวานิช	18 ธ.ค. 2563	นาดง	ปากคาด	บึงกาฬ
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินปูนเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	ห้างหุ้นส่วนจำกัด อรุณภัณฑ์พานิชย์	06 พ.ย. 2563	พนมวังก์	ควนขนุน	พัทลุง
ทำเหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินทรายเพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	บริษัท รัชพิมพ์พร จำกัด	02 พ.ย. 2563	พระบาทนาสิงห์	รัตนวาปี	หนองคาย

รายชื่อโครงการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนตุลาคม – ธันวาคม 2563

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 2	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	10 พ.ย. 2563	คลองกิ่ว	คลองกิ่ว	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะหนองใหญ่	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	12 ต.ค. 2563	หนองไผ่แก้ว	บ้านบึง	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะชลบุรี 2 (เขาคันทรง)	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	03 พ.ย. 2563	เขาคันทรง	ศรีราชา	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมเอเชีย คลีน ชลบุรี	บริษัท เอเชีย คลีน อินดัสเตรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	08 ธ.ค. 2563	ห้างสูง	หนองใหญ่	ชลบุรี
โรงงานหลอมและรีดเหล็กของบริษัท หลิ่ง หนัน สตีล จำกัด	บริษัท หลิ่ง หนัน สตีล จำกัด	06 ต.ค. 2563	วังตะกู	เมืองนครปฐม	นครปฐม
โรงงานผลิตชิ้นส่วนอะลูมิเนียมของบริษัท ไทย อะคิบะ จำกัด	บริษัท ไทย อะคิบะ จำกัด	10 พ.ย. 2563	หนองระเวียง	เมืองนครราชสีมา	นครราชสีมา
โรงงานผลิต Purified Terephthalic Acid (PTA)	บริษัท จีซี-เอ็ม พีทีเอ จำกัด	04 ธ.ค. 2563	มาบตาพุด	เมืองระยอง	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมเอ็กโก ระยอง	บริษัท ผลิตไฟฟ้า จำกัด (มหาชน)	12 ต.ค. 2563	ห้วยโป่ง	เมืองระยอง	ระยอง
โรงงานผลิตปูนซีเมนต์และระบบสาธารณูปโภคสนับสนุน	บริษัท ปูนซีเมนต์นครหลวง จำกัด (มหาชน)	22 ต.ค. 2563	ทับกวาง	แก่งคอย	สระบุรี

HIGHLIGHT DATA

สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 3 ปี 2563

สแกน QR Code

การออกใบอนุญาตจัดสรร ทั่วประเทศ

ไตรมาส 3 ปี 2563

190 โครงการ ▲ ร้อยละ 15.2 QoQ

จำนวนโครงการ
ที่ได้รับอนุญาตจัดสรร

23,385 หน่วย ▲ ร้อยละ 35.0 QoQ

จำนวนหน่วย
ที่ได้รับอนุญาตจัดสรร ▼ ร้อยละ 3.2 YoY

เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรมากที่สุดในไตรมาสนี้ ได้แก่

ทาวน์เฮ้าส์	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	อาคารพาณิชย์	ที่ดินเปล่า
12,785 หน่วย	6,311 หน่วย	3,478 หน่วย	583 หน่วย	228 แปลง

จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

01	02	03	04	05
สมุทรปราการ	กรุงเทพมหานคร	ระยอง	ฉะเชิงเทรา	นนทบุรี

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ทั่วประเทศ ในไตรมาส 3 ปี 2563 มีจำนวน 58,134 หน่วย ลดลงร้อยละ 5.9 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 7,430,855 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 4.3 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 6.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครราชสีมา ชลบุรี เชียงใหม่ และพระนครศรีอยุธยา

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทั่วประเทศ ในไตรมาส 3 ปี 2563 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 45 อาคาร ลดลงร้อยละ 22.4 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 43.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 171,317 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 19.8 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 86.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ จังหวัดที่มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ปทุมธานี ชลบุรี ภูเก็ต และสมุทรปราการ

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ไตรมาส 3 ปี 2563

32,545 หน่วย
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล
ร้อยละ 22.3 QoQ
ร้อยละ 13.5 YoY

20,175 หน่วย
กรุงเทพฯ
ร้อยละ 19.1 QoQ
ร้อยละ 23.0 YoY

12,370 หน่วย
จังหวัดปริมณฑล
ร้อยละ 27.9 QoQ
ร้อยละ 8.2 YoY

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ห้องชุด มีจำนวน 18,859 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 58 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 12.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 888 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3) เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

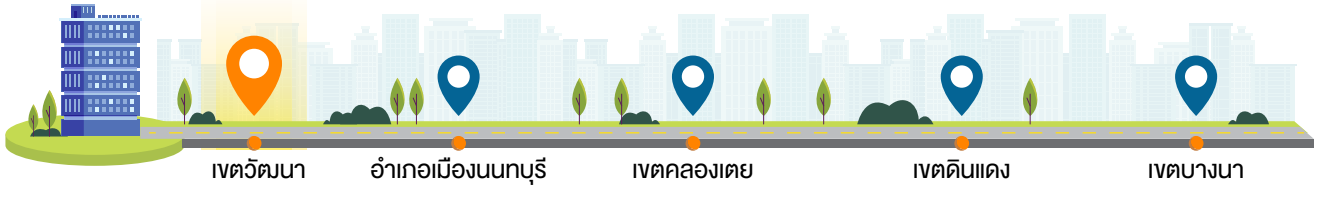
บ้านเดี่ยว มีจำนวน 8,231 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 25) เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านแฝด มีจำนวน 657 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 2) ลดลงร้อยละ 10.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 38.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 3,910 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 12) เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.6 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 38.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก



การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ไตรมาส 3 ปี 2563

51,357 หน่วย
จำนวนรวม
ร้อยละ 20.4 QoQ
ร้อยละ 7.6 YoY

ห้องชุดเป็นประเภทที่มีการโอนมากที่สุด จำนวน 24,955 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 13.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น**ทาวน์เฮ้าส์**จำนวน 14,585 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.1 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 6.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านเดี่ยว**จำนวน 7,557 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด** จำนวน 2,207 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.8 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **อาคารพาณิชย์**จำนวน 2,053 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 5.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 167,391 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น**ห้องชุด**มากที่สุด มูลค่า 70,993 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น**บ้านเดี่ยว**มูลค่า 46,249 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **ทาวน์เฮ้าส์**มูลค่า 33,597 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด**มูลค่า 8,749 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **อาคารพาณิชย์**มูลค่า 7,804 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 10.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ

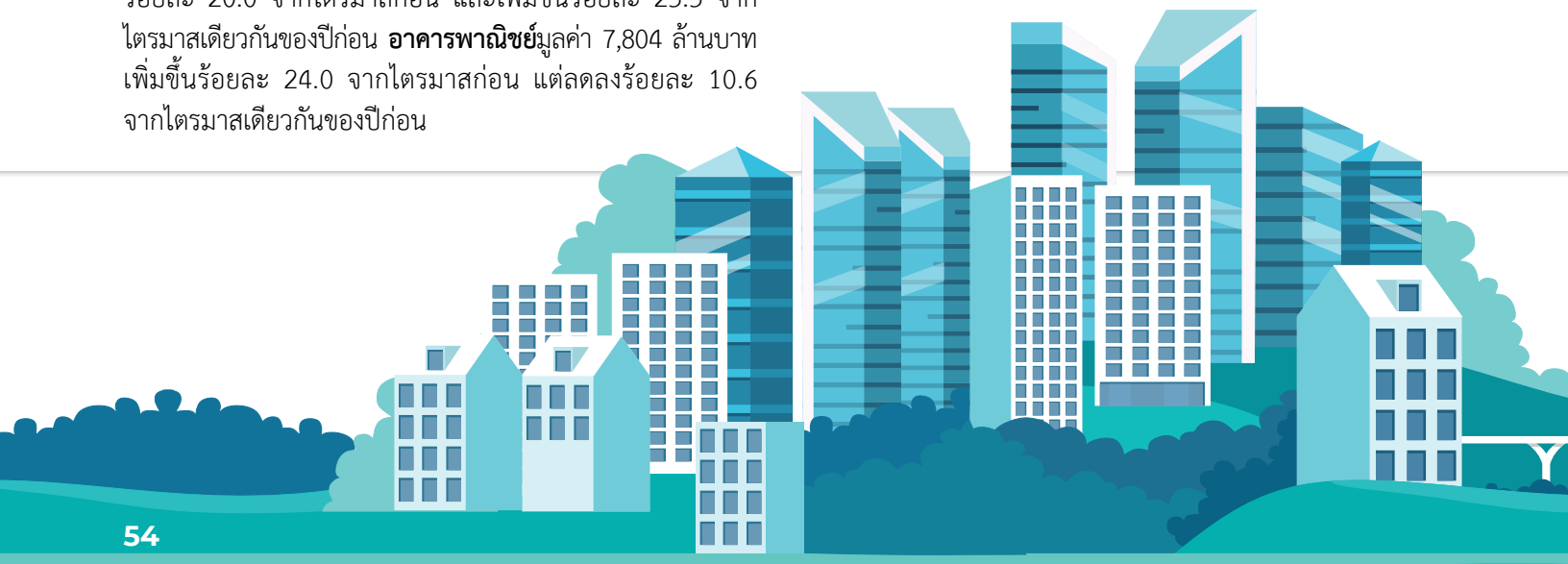
ไตรมาส 3 ปี 2563

159,737 ล้านบาท
มูลค่ารวม
ร้อยละ 12.7 QoQ
ร้อยละ 3.1 YoY

ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ไตรมาส 3 ปี 2563

- ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ร้อยละ 56.0
- สถาบันการเงินของรัฐ ร้อยละ 42.2
- สถาบันอื่นๆ ร้อยละ 1.8



สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป คงค้าง ทั่วประเทศ

ไตรมาส 3 ปี 2563

4,168,983 ล้านบาท
มูลค่ารวม

ร้อยละ 1.7 QoQ
ร้อยละ 5.7 YoY

ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง

ไตรมาส 3 ปี 2563

- ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ร้อยละ **59.0**
- สถาบันการเงินของรัฐ ร้อยละ **39.1**
- สถาบันอื่นๆ ร้อยละ **1.8**

Scan me

รายละเอียดเพิ่มเติม

- ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 7 ประเภท
- Property Index

สแกน QR Code

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มีบริการข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้

1 สมาชิกผู้ใช้ข้อมูลบน WWW.REIC.OR.TH

- ข้อมูลสถิติในด้านต่างๆ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ใบอนุญาต ก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถดาวน์โหลดข้อมูลไฟล์ Excel บนเว็บไซต์

อัตราค่าสมาชิก **20,000** บาท / ปี

2 สมาชิกรายงานโครงการเปิดตัวใหม่

กรุงเทพฯ – ปริมณฑล (รายเดือน)

- รายงานสรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่เปิดขายในแต่ละเดือน โดยจัดส่งรายงานให้สมาชิกทุกเดือน

อัตราค่าสมาชิก **25,000** บาท / ปี

3 บริการจัดทำข้อมูลตามความต้องการของลูกค้า

- สามารถกำหนดรัศมีพื้นที่ที่สนใจให้ทางศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำข้อมูล นำไปใช้งานด้านการวางแผนเพื่อการลงทุน ตัวอย่างข้อมูลประกอบด้วย ข้อมูลสำรวจโครงการ ที่อยู่อาศัยล่าสุด ข้อมูลย้อนหลังแยกตามประเภท และระดับราคา จำนวนหน่วยที่ขายได้ หน่วยคงเหลือ อัตราดูดซับ (Absorption Rate) และข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์

REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Information Center

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
คุณอภิญญา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
โทรศัพท์ 0 2645 9677 โทรสาร 0 2643 1251 E-Mail : Apinya.t@reic.or.th

จัดงานโดย

REIC
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center

พบกับงานสัมมนา
สถานการณ์ที่อยู่อาศัย
ปี 2021

เปลี่ยนการลงทุนที่ใช้แค่
"ประสบการณ์"
สู่การตัดสินใจบนพื้นฐานข้อมูลที่แท้จริง
วิเคราะห์ครบทั้ง Demand และ Supply
ลงลึกถึงประเภท และทำเลที่มีศักยภาพ

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ :
ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
โทร.0-2202-1768
แฟ็กซ์ 0-2643-1251

18 Fl.,Building 2 63 Rama 9 Rd.
Huaykwang, Bangkok 10310 Thailand

รอส
G H BANK
ธนาคาร บ้าน ของคนไทย

ทำให้คนไทยมี "บ้าน"

เติมเต็มความฝัน กับบ้านที่ใช่

จะสร้าง หรือ ต่อ เติมบ้าน
สมดั่งใจหวัง

สินเชื่อบ้าน สร้างสมใจ

ผ่อนสบายสูงสุด
40 ปี

สำหรับลูกค้ากลุ่มบริษัทรับสร้างบ้านที่เป็นสมาชิกฯ หรือบริษัท บิลด์ วัน กรุ๊ป จำกัด

ดอกเบี้ยปีแรก
2.80% ต่อปี
ปีที่ 2 = *MRR -3.05% ต่อปี
ปีที่ 3 = *MRR -2.65% ต่อปี

สำหรับลูกค้าปลูกสร้างทั่วไป

ดอกเบี้ยปีแรก
3.15% ต่อปี
ปีที่ 2 = *MRR -2.75% ต่อปี
ปีที่ 3 = *MRR -2.35% ต่อปี

>> ยื่นกู้และอนุมัติตั้งแต่วันนี้ ถึง 30 มิถุนายน 2564
>> ทำนิติกรรมภายใน 30 กรกฎาคม 2564

ยกเว้น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้

ข้อมูล ณ วันที่ 9 ม.ค. 64

หมายเหตุ : ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / รายย่อยทั่วไป = *MRR-0.50% ต่อปี / ซื้ออุปกรณ์ = *MRR
• วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี "บ้าน"

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th