

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564 อุปทานและอุปสงค์ 9 เดือนแรก หดตัวลงอย่างชัดเจน

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัด EEC ทั้งนี้ผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี 2564 ที่ปรับตัวลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่สองของปี 2564 ที่มีการขยายตัวร้อยละ 7.6 โดยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 เป็นระลอกที่สี่จากสายพันธุ์เดลต้า ซึ่งทวีความรุนแรงมากขึ้น และรัฐบาลมีการควบคุมการดำเนินธุรกิจบางประเภท รวมถึงจำกัดการเดินทางเข้า-ออกในบางจังหวัดที่เป็นพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด (สีแดงเข้ม) ซึ่งส่งผลให้ทางด้านสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลงร้อยละ -4.1 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งเป็นการลดลงทั้งในการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชน

ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปิดแคมป์คนงานก่อสร้างในช่วงการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งพบว่าการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ -6.2 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.0 ในไตรมาสก่อนหน้า และการก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ -0.5 ซึ่งลดต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่แล้ว โดยเป็นผลมาจากการลดลงต่อเนื่องของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย และสาขาการผลิตอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ -1.4 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 16.9 ในไตรมาสก่อนหน้า

ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์ และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัด EEC ซึ่งเป็นจังหวัดในกลุ่มพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด (สีแดงเข้ม) เช่นกัน ก็มีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ทั้งมิติของอุปทานด้านการออกใบอนุญาตสรรที่ดิน พบว่าต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี หรือในรอบ 34 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2556 และการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในไตรมาส 3 ปี 2564 ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีแต่มีทิศทางดีขึ้นโดยในไตรมาส 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างเริ่มปรับตัวดีขึ้นเล็กน้อยโดยเป็นบวกร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

ในมิติอุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย พบว่าจำนวนหน่วยลดลงอย่างต่อเนื่องเป็น ไตรมาสที่สิบ นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 ที่เริ่มประกาศใช้มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ในภาพรวมสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีอัตราการขยายตัวติดลบในไตรมาส 1 ร้อยละ -2.6 ขณะที่ไตรมาส 2 มีอัตราขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 แต่เป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ต่ำผิดปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ไตรมาส 3 กลับมาติดลบอีกครั้งร้อยละ -0.3 ส่งผลให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) หดตัวลงอย่างชัดเจน โดยอุปทานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -31.3 และร้อยละ -34.6 ตามลำดับ แต่ด้านการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 โดยมีข้อสังเกตว่าเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำผิดปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ส่วนด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -18.3 และร้อยละ -16.3 ตามลำดับ

สำหรับภาพรวมทั้งปี 2564 แม้มีปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ที่จะต้องติดตามอย่างใกล้ชิด แต่ยังมีปัจจัยบวกที่สำคัญคือภาวะที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำมาก รวมถึงการที่รัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทไปจนถึงสิ้นปี 2564 และลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้การที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปี นับเป็นปัจจัยที่มีส่วนทำให้อัตราดอกเบี้ยที่อยู่อาศัยในจังหวัด EEC ลดลงไม่รุนแรงตามที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปี

รวมถึงการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศในเดือนธันวาคม 2564 โดยจังหวัดชลบุรี และระยอง เป็นพื้นที่ที่น่าร่องการท่องเที่ยว และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 จะขยายตัวเป็นบวกร้อยละ 1.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ จากการลดลงร้อยละ -6.1 ในปี 2563

ดังนั้น จากทั้งปัจจัยบวกและปัจจัยลบที่กล่าวมา ศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่า ในปี 2564 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ในด้านอุปทานการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -31.3 ถึง -16.0 การขอใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -9.1 ถึง 11.2 ส่วนด้านอุปสงค์ในปี 2564 คาดการณ์ว่า หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -30.3 ถึง -14.8 แต่จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะมีอัตราขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ -18.3 ถึง -0.1 เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยต่อหน่วยปรับตัวสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563

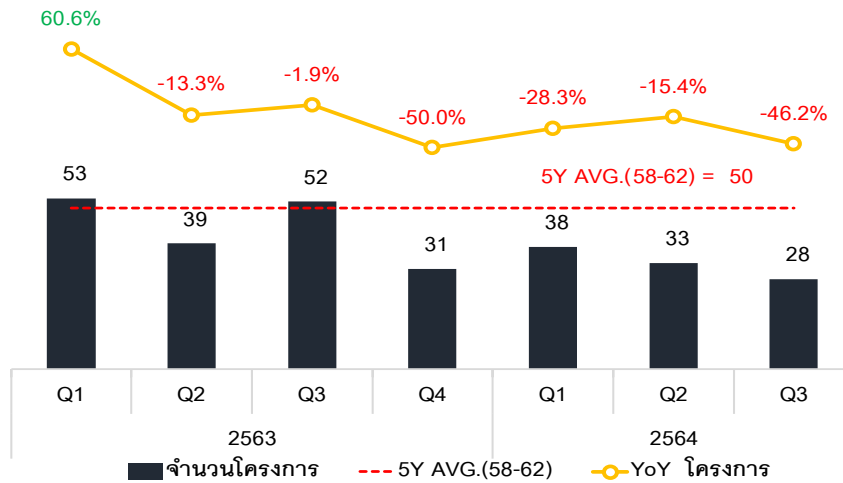
สำหรับสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ไตรมาส 3 ปี 2564 และ 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีดังนี้

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

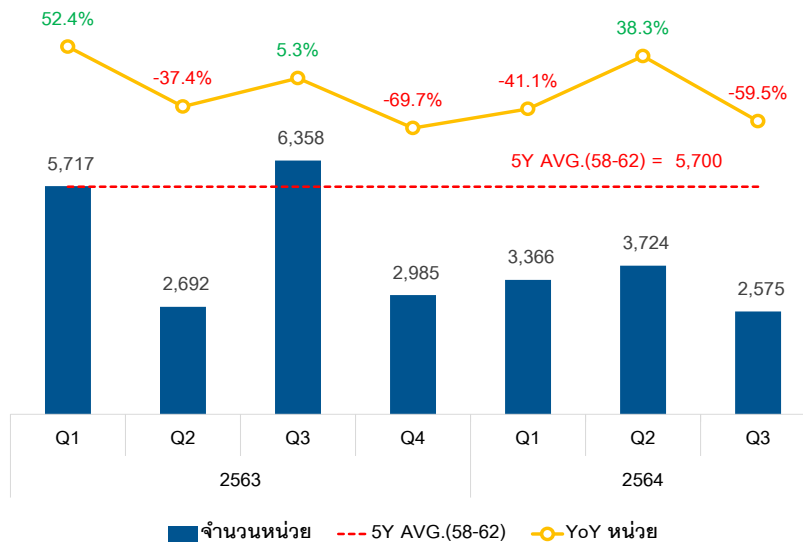
ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากกรมที่ดินจำนวน 28 โครงการ 2,575 หน่วย จำนวนโครงการลดลงร้อยละ -46.2 และมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -59.5เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมี 52 โครงการ 6,358 หน่วย จะเห็นว่าในไตรมาสนี้ทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -44.0 และร้อยละ -54.8 ตามลำดับ และหากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ไตรมาส 3 ปี 2564 เป็น ไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัด EEC ต่ำที่สุดในรอบ 9 ปี หรือในรอบ 34 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2556 ซึ่งมีจำนวน 4,043 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยในโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564

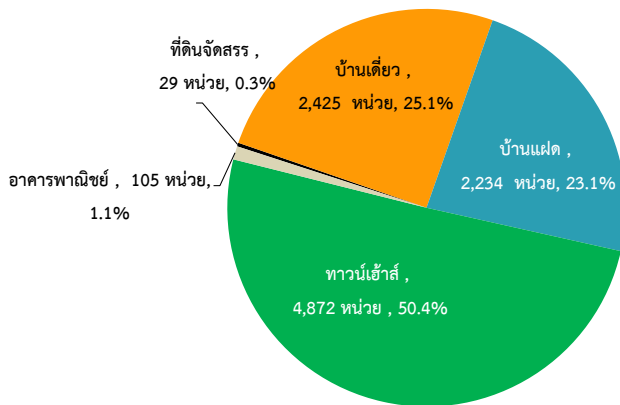


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม – กันยายน) มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน จากกรมที่ดินจำนวน 99 โครงการ 9,665 หน่วย ลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -31.3 และ ร้อยละ -34.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมี 144 โครงการ 14,767 หน่วย (แผนภูมิที่ 3)

ในจำนวน 9,665 หน่วย โดยส่วนใหญ่ออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 4,872 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.4 ของจำนวนการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด แต่ลดลงร้อยละ -37.4 รองลงมา เป็นบ้านเดี่ยวจำนวน 2,425 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.1 ลดลงร้อยละ-37.3 และบ้านแฝดจำนวน 2,234 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.1 ลดลงร้อยละ -22.8 ส่วนที่เหลือเป็น อาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 3)

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยในโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยใน EEC 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)



9M/63 : 144 โครงการ 14,767 หน่วย
9M/64 : 99 โครงการ 9,665 หน่วย
YoY : โครงการ -31.3% หน่วย -34.6%

ลำดับประเภทหน่วยการจ้ดสรรที่ดิน

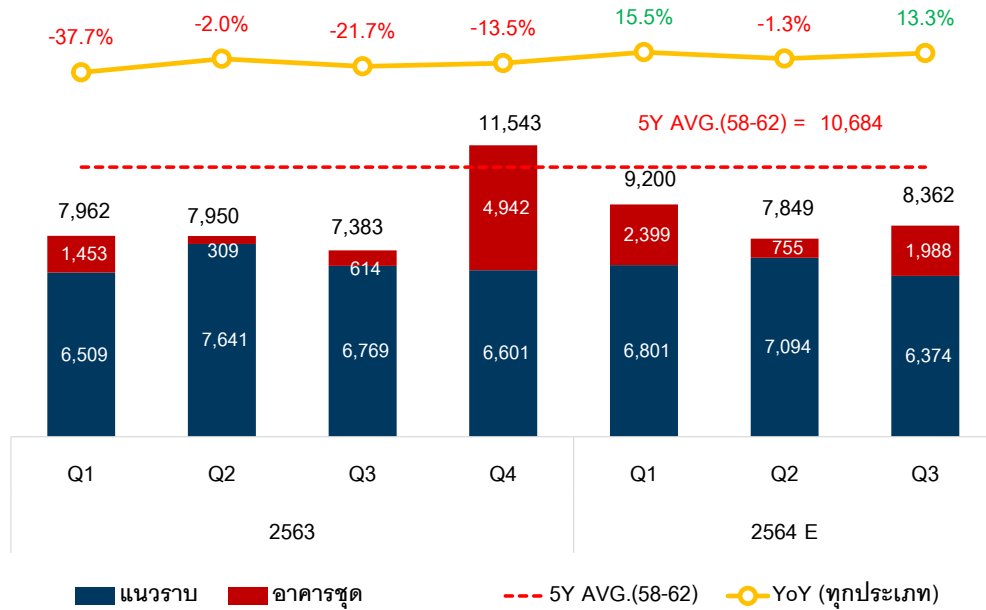
1. ทาวน์เฮ้าส์ YoY -37.4%
2. บ้านเดี่ยว YoY -37.3%
3. บ้านแฝด YoY -22.8%
4. อาคารพาณิชย์ YoY -26.6%
5. ที่ดินจัดสรร YoY -62.8%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย

ด้านการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ทั้งที่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด มีจำนวนประมาณ 8,362 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 แต่ถึงอย่างไรการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน ไตรมาส 3 ปี 2563 ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -21.7 โดยแบ่ง ออกเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบจำนวนประมาณ 6,374 หน่วย และอาคารชุด จำนวนประมาณ 1,988 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบมีการออกใบอนุญาตลดลงร้อยละ -5.8 แต่อาคารชุดมีการออกใบอนุญาตก่อสร้าง เพิ่มขึ้นร้อยละ 223.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 4 และ 5)

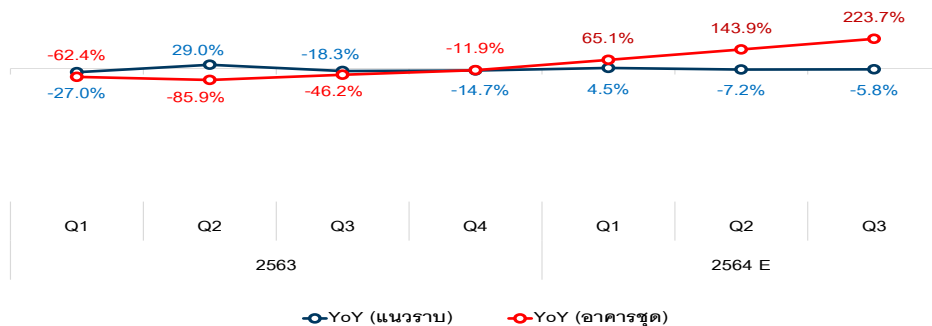
แผนภูมิที่ 4 การออกไปอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 5 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกไปอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

สำหรับใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC ทั้งที่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง บ้านในโครงการจัดสรร และอาคารชุด มีจำนวนประมาณ 25,411 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 แบ่งออกเป็น การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย แนวราบ จำนวนประมาณ 20,269 หน่วย และ อาคารชุด จำนวนประมาณ 5,142 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบมีการออกใบอนุญาตลดลงร้อยละ -3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 แต่อาคารชุดมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 116.3 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำผิดปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแยกตามประเภทในพื้นที่ EEC ใน 9 เดือนแรกของปี 2564

9 เดือน	แนวราบ	อาคารชุด	รวมที่อยู่อาศัย	YoY รวมที่อยู่อาศัย	YoY แนวราบ	YoY อาคารชุด
9M/62	23,123	7,191	30,314	47.8%	25.7%	240.5%
9M/63	20,919	2,377	23,296	-23.2%	-9.5%	-66.9%
9M/64	20,269	5,142	25,411	9.1%	-3.1%	116.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

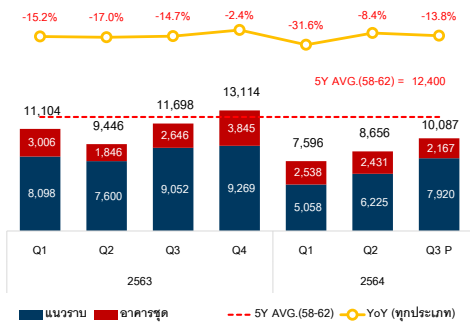
2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC จำนวน 10,087 หน่วย มีมูลค่า 23,372 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -13.8 โดยเป็นลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สิบ นับตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2562 ที่เริ่มมีมาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทยออกมาควบคุมในเดือนเมษายน 2562 และต่อเนื่องมาในปี 2563 ถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID – 19 ถึงสี่ระลอกด้วยกัน และมูลค่าลดลงร้อยละ -13.1 โดยเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 มีจำนวน 11,698 หน่วย และมีมูลค่า 26,907 ล้านบาท

ทั้งนี้ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 7,920 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.5 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ลดลงร้อยละ -12.5 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -10.9 หรือมีมูลค่า 18,404 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 9,052 หน่วย และมีมูลค่า 20,644 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 2,167 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.5 ลดลงร้อยละ -18.1 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -20.7 หรือมีมูลค่า 4,968 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 2,646 หน่วย และมีมูลค่า 6,263 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 6 และ 7)

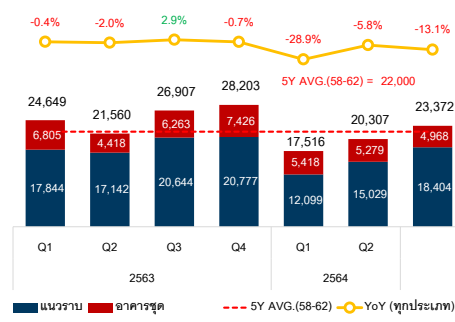
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 5,335 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 4,752 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาส 3 ปี 2564 เท่ากับ 53 : 47 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ มีจำนวน 13,486 ล้านบาท และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองมีจำนวน 9,886 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองเท่ากับ 58 : 42

แผนภูมิที่ 6 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 7 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน EEC ไตรมาส 3 ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับใน 9 เดือนแรกปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัด EEC จำนวน 26,339 หน่วย มีมูลค่า 61,195 ล้านบาท จำนวนหน่วยและมูลค่าลดลง ร้อยละ -18.3 และร้อยละ -16.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 มีจำนวน 32,248 หน่วย และมูลค่า 73,115 ล้านบาท

โดยในจำนวนดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 19,203 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 72.9 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ลดลงร้อยละ -22.4 และมีมูลค่าลดลงร้อยละ -18.2 หรือมีมูลค่า 45,531 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 24,750 หน่วย และมีมูลค่า 55,630 ล้านบาท ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 7,136 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.1 มีมูลค่า 15,664 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.8 และร้อยละ -10.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 7,498 และมีมูลค่า 17,485 ล้านบาท (ดูตารางที่ 2)

นอกจากนี้ยังพบว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ประเภทบ้านสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 14,032 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 12,307 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองใน 9 เดือนแรกของปี 2564 เท่ากับ 53 : 47

ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ มีจำนวน 35,602 ล้านบาท และมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง มีจำนวน 25,593 ล้านบาท หรือมีสัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยมือสองเท่ากับ 58 : 42

ตารางที่ 2 จังหวัด EEC ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามประเภท ใน 9 เดือนแรกของปี 2564

ประเภทโครงการ	จำนวนหน่วย			จำนวนมูลค่า (ล้านบาท)		
	9M/63	9M/64	YOY	9M/63	9M/64	YOY
อาคารชุด	7,498	7,136	-4.8%	17,485	15,664	-10.4%
แนวราบ	24,750	19,203	-22.4%	55,630	45,531	-18.2%
รวม	32,248	26,339	-18.3%	73,115	61,195	-16.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

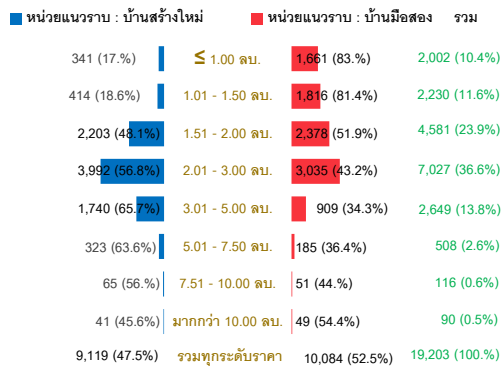
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ของ 3 จังหวัด EEC ในด้านจำนวนหน่วย พบว่า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านสร้างใหม่ที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 9,119 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 24,291 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านมือสองที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 10,084 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 21,240 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) เท่ากับ 47 : 53 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองมีสัดส่วน 53 : 47

ในจำนวนหน่วยนี้เมื่อจำแนกตามระดับราคา พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 7,027 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.6 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 3,992 หน่วย บ้านมือสองจำนวน 3,035 หน่วย ร่วงลงเป็นระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวน 4,581 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.9 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 2,203 หน่วย บ้านมือสองจำนวน 2,378 หน่วย และเป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,649 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.8 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 1,740 หน่วย บ้านมือสองจำนวน 909 หน่วย ตามลำดับ

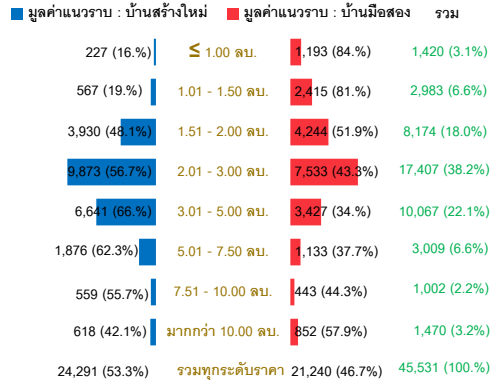
เมื่อพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 17,407 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.2 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 9,873 ล้านบาท บ้านมือสองจำนวน 7,533 ล้านบาท ร่วงลงเป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 10,067 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.1 โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่จำนวน 6,641 ล้านบาท บ้านมือสองจำนวน 3,427 ล้านบาท และเป็นระดับ

ราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท มีจำนวน 8,174 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.0 โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ บ้านสร้างใหม่จำนวน 3,930 ล้านบาท บ้านมือสองจำนวน 4,244 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 8 และ 9)

แผนภูมิที่ 8 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบใน EEC
9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทบ้านใหม่บ้านมือสอง



แผนภูมิที่ 9 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบใน EEC
9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทบ้านใหม่บ้านมือสอง
(หน่วย: ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

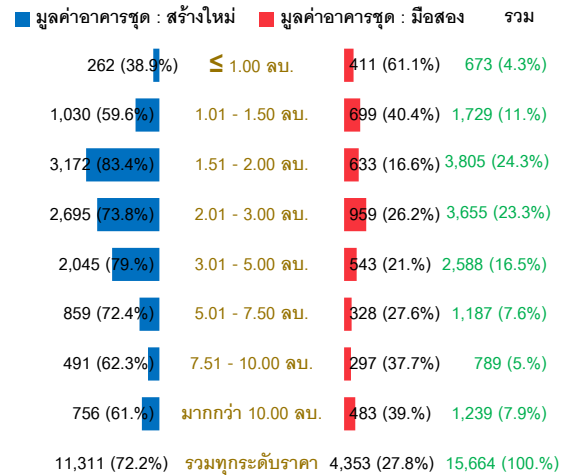
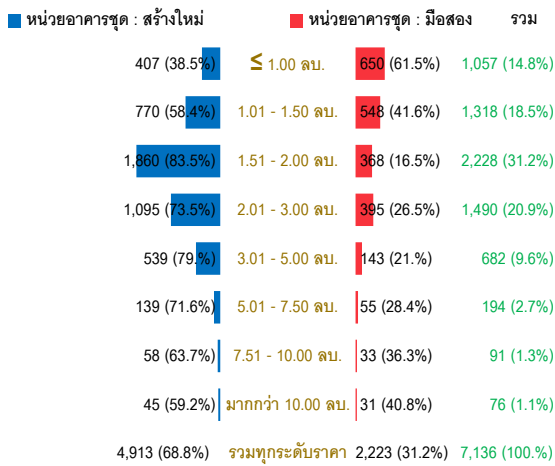
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน 9 เดือนแรกของปี 2564 ของ 3 จังหวัด EEC ในด้านจำนวนหน่วย พบว่าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่มีจำนวน 4,913 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 11,311 ล้านบาท และโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมือสอง มีจำนวน 2,223 หน่วย คิดเป็นมูลค่า 4,353 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่ต่ออาคารชุดมือสองใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) เท่ากับ 69 : 31 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดสร้างใหม่ต่ออาคารชุดมือสองมีสัดส่วน 72 : 28

ในจำนวนหน่วยนี้เมื่อจำแนกตามระดับราคา พบว่าส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 2,228 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.2 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่จำนวน 1,860 หน่วย อาคารชุดมือสองจำนวน 368 หน่วย รองลงเป็นระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 1,490 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.9 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่จำนวน 1,095 หน่วย อาคารชุดมือสองจำนวน 395 หน่วย และเป็นระดับราคาไม่เกิน 1.01 – 1.50 ล้านบาท มีจำนวน 1,318 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.5 โดยแบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่จำนวน 770 หน่วย อาคารชุดมือสองจำนวน 548 หน่วย ตามลำดับ

ถ้าพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ พบว่าส่วนใหญ่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาทมากที่สุด มีจำนวน 3,805 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.3 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่จำนวน 3,172 ล้านบาท อาคารชุดมือสองจำนวน 633 ล้านบาท รองลงเป็นระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีจำนวน 3,655 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.3 โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่จำนวน 2,695 ล้านบาท อาคารชุดมือสองจำนวน 959 ล้านบาท และเป็นระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีจำนวน 2,588 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.5 โดยแบ่งเป็นมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดสร้างใหม่จำนวน 2,045 ล้านบาท อาคารชุดมือสองจำนวน 543 ล้านบาท ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 10 และ 11)

แผนภูมิที่ 10 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน EEC 9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทอาคารชุดใหม่อาคารชุดมือสอง

แผนภูมิที่ 11 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดใน EEC 9 เดือนแรกปี 2564 แยกประเภทอาคารชุดใหม่อาคารชุดมือสอง (หน่วย: ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ไปใช้งาน หรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด

กรุณาอ้างอิง "ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูล

อสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง

และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้ใช้ข้อมูลไม่ใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม