

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2563 และแนวโน้มปี 2563

ภาพรวมในไตรมาส 1 ปี 2563 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 อุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีการปรับตัวลดลง เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID -19 มีการล็อกดาวน์ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้กำลังซื้อลดลงโดยเฉพาะอาคารชุดมียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลง แต่การโอนกรรมสิทธิ์แนวราบยังคงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเนื่องจากยังมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่แท้จริง ประกอบกับมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองที่ต่อเนื่องมาจากปี 2562 ยังช่วยกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว สำหรับที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งจะสิ้นสุดลงไปเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2563 และสำหรับที่อยู่อาศัยที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่จะสิ้นสุดลงภายในวันที่ 24 ธันวาคม 2563 ส่วนในด้านอุปทานมีการปรับตัวลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดผู้ประกอบการชะลอเปิดโครงการใหม่แต่หันมาเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรเพิ่มขึ้น ด้านที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนมีการปรับลดลงเช่นกันเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

สำหรับแนวโน้มในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า ผลจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจากผลกระทบการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID -19 จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -19.0 และร้อยละ -17.5 ตามลำดับ และคาดว่าสินค้าที่อยู่อาศัยจะลดลงร้อยละ -10.8 เมื่อเทียบกับปี 2562 ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะลดลงร้อยละ -27.8 และโครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะลดลงร้อยละ -19.2 โดยคาดว่าผู้ประกอบการจะหันมาลงทุนในโครงการแนวราบมากกว่าโครงการอาคารชุด โดยคาดว่าแนวราบจะลดลงร้อยละ -17.8 ส่วนห้องชุดลดลงร้อยละ -20.3 ตามลำดับ

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 มีจำนวน 68 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 15,932 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 91,973 ล้านบาท ซึ่งเป็นการลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -35.8 และร้อยละ -17.7 ตามลำดับ แต่มูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 106 โครงการ 19,369 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 87,578 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในไตรมาสนี้ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคาสูงขึ้นจากปีก่อน (ดูแผนภูมิที่ 1)

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 **โครงการบ้านจัดสรร**มีการเปิดขายใหม่จำนวน 45 โครงการ 8,821 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 43,143 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการ และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ -37.5 และร้อยละ -0.3 ตามลำดับ แต่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 72 โครงการ 7,724 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 43,264 ล้านบาท ส่วน**โครงการอาคารชุด**มีการเปิดขายใหม่จำนวน 23 โครงการ 7,111 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 48,830 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย ร้อยละ -32.4 ร้อยละ -38.9 ตามลำดับ แต่มูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 34 โครงการ 11,645 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 44,313 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1)

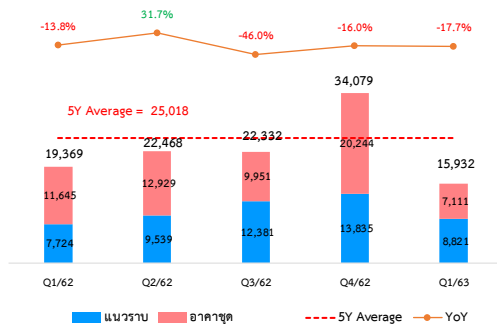
ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2563 พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 44.6 เป็นอาคารชุด และส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท นับตั้งแต่จากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพฯ และปริมาณผลในปี 2554 สัดส่วนการเปิดขายโครงการอาคารชุดต่อบ้านจัดสรรมีอัตรา 60 : 40 แต่ในไตรมาสนี้ผู้ประกอบการเริ่มเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรมากกว่าอาคารชุด โดยมีสัดส่วนบ้านจัดสรรต่ออาคารชุด 55 : 45 แบ่งออกเป็นทาวน์เฮ้าส์ร้อยละ 38.0 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 8.7 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนบ้านเดี่ยวเปิดขายร้อยละ 8.6 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท และในไตรมาสนี้ไม่มีการเปิดขายอาคารพาณิชย์พักอาศัยใหม่ (ดูแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณผล ไตรมาส 1 ปี 2563

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	Q1/62	Q1/63	YoY	Q1/62	Q1/63	YoY	Q1/62	Q1/63	YoY
บ้านจัดสรร	72	45	-37.5%	7,724	8,821	14.2%	43,264	43,143	-0.3%
อาคารชุด	34	23	-32.4%	11,645	7,111	-38.9%	44,313	48,830	10.2%
รวม	106	68	-35.8%	19,369	15,932	-17.7%	87,578	91,973	5.0%

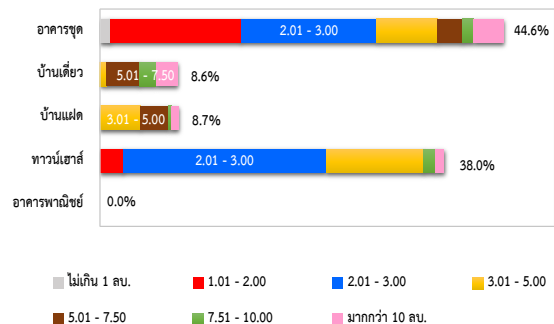
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ใน กรุงเทพฯ - ปริมาณผล ไตรมาส 1 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ประเภทและราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมาณผล ไตรมาส 1 ปี 2563 ได้แก่ 1) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ และอยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน ส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ และอยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ส่วนใหญ่เปิดขายบ้านแฝด และอยู่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ส่วนใหญ่เปิดขายบ้านเดี่ยว และอยู่ในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ลำลูกกา-คลองหลวง-ัญบุรี-หนองเสือ ส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ และอยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มากที่สุด 5 อันดับแรก
ในไตรมาส 1 ปี 2563

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วย ที่เปิดขายใหม่	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่ เปิดขายมากที่สุด	ประเภทที่เปิด ขายมากที่สุด
1	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	1,976	6,440	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	หลักสี่-ดอนเมือง-สายไหม-บางเขน	1,087	3,830	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางพลี-บางป่อ-บางเสาธง	923	5,166	3.01-5.00	บ้านแฝด
4	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	874	4,320	5.01-7.50	บ้านเดี่ยว
5	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	715	1,570	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของ**โครงการอาคารชุด**ที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ไตรมาส 1 ปี 2563 ได้แก่ 1) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ในระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) บางซื่อ-ดุสิต ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภทสตูดิโอในระดับราคา 2.01 - 3.00 ราคา ล้านบาทมากที่สุด และ 5) สุขุมวิท ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (เขตคลองเตย) ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

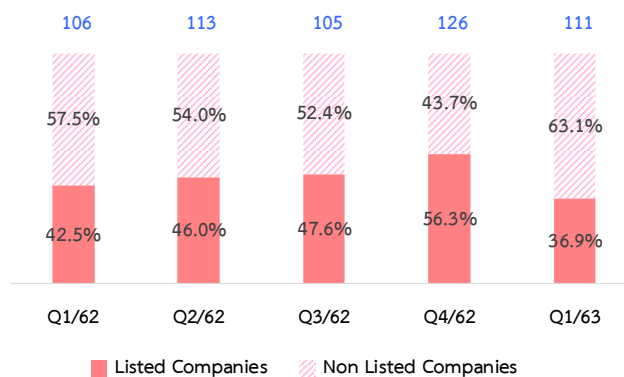
ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มากที่สุด 5 อันดับแรก
ในไตรมาส 1 ปี 2563

อันดับที่	ทำเล	จำนวน หน่วยที่เปิด ขายใหม่	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่ เปิดขายมาก ที่สุด	ประเภทที่เปิดขาย มากที่สุด
1	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	1,653	5,890	1.01-2.00	1 ห้องนอน
2	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	978	1,410	1.01-2.00	1 ห้องนอน
3	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	921	2,910	2.01-3.00	1 ห้องนอน
4	บางซื่อ-ดุสิต	710	1,780	2.01-3.00	สตูดิโอ
5	สุขุมวิท	609	21,000	10 ลบ. ขึ้นไป	2 ห้องนอน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

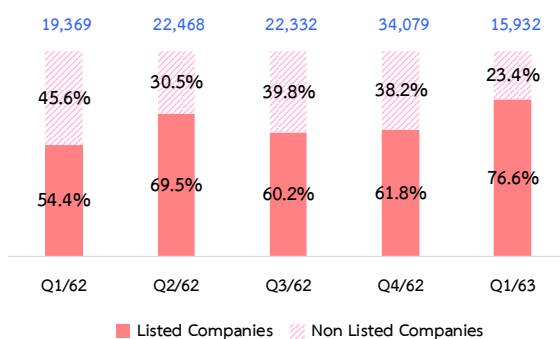
ไตรมาส 1 ปี 2563 มีบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวน 41 โครงการ (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 36.9) มีจำนวน 12,206 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76.6) และมีมูลค่าโครงการรวม 71,698 ล้านบาท (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.0) ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมดซึ่งเปิดขายลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย ร้อยละ -35.8 และร้อยละ -17.7 ตามลำดับ แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีโครงการเปิดขายจำนวน 45 โครงการ 10,531 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 57,774 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 3 4 และ 5)

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ไตรมาส 1 ปี 2563



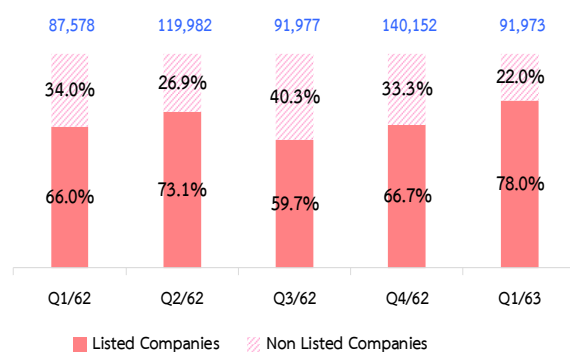
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ไตรมาส 1 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

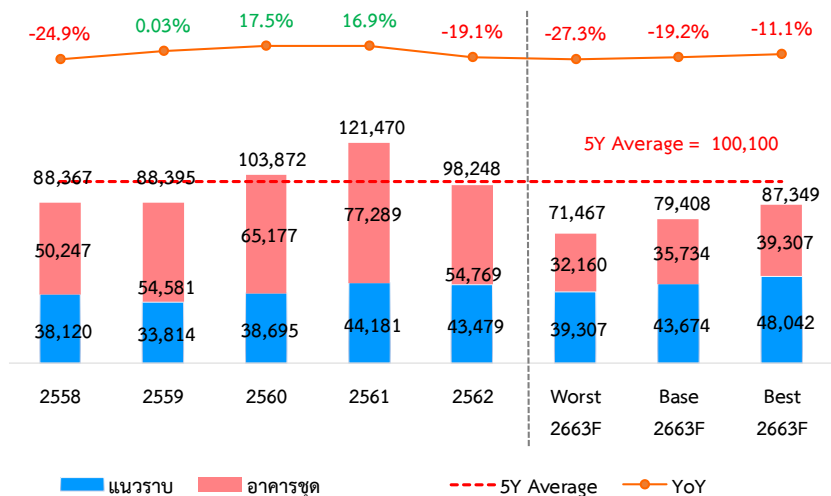
แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าในปี 2563 จะมีหน่วยเปิดขายใหม่ประมาณ 79,408 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.2 จากปี 2562 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 71,467 ถึง 87,349 หน่วย และคาดว่าสัดส่วนบ้านจัดสรรต่ออาคารชุดจะมีอัตรา 55 : 45 (แผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 6 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

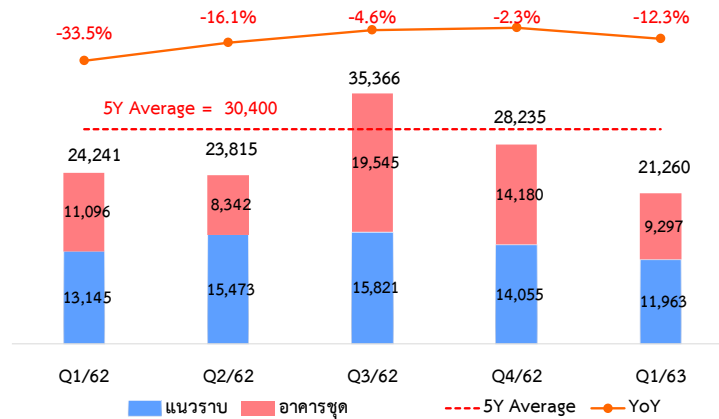
1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 มีจำนวนหน่วย 21,260 หน่วย ลดลงร้อยละ -12.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 24,241 หน่วย ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีจำนวนลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 6 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเองลดลงร้อยละ -9.0 และอาคารชุดลดลงร้อยละ -16.2 (ดูแผนภูมิที่ 7)

ประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2563 เป็นบ้านจัดสรรมากที่สุด 11,963 หน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 56.3 แบ่งออกเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 7,559 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.6 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 3,130 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.7 บ้านแฝดมีจำนวน 794 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.7 และอาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 480 หน่วยคิดเป็นร้อยละ 2.3 ส่วนอาคารชุดมีจำนวน 9,297 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 43.7 (ดูแผนภูมิที่ 8)

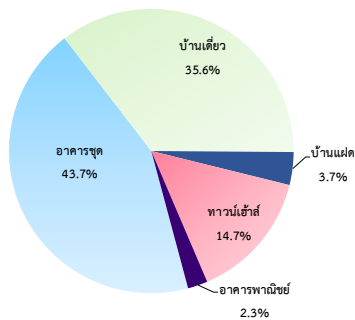
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่าที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี 2563 จะมีจำนวนประมาณ 80,563 หน่วย ลดลงร้อยละ -27.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 72,507 ถึง 82,980 หน่วย และจะมีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -35.1 ถึง ร้อยละ -25.7 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 111,657 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 9)

แผนภูมิที่ 7 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2562



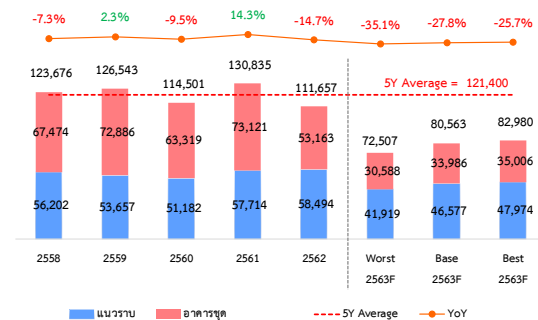
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ไตรมาส 1 ปี 2563 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณปี 2562 และแนวโน้มปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

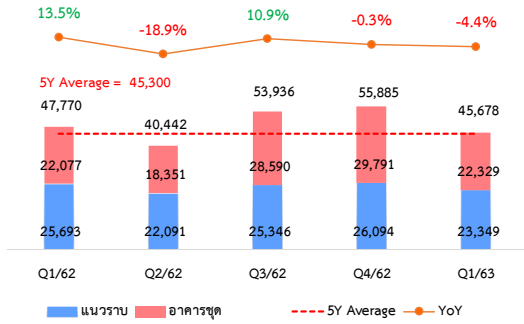
2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มีจำนวน 45,678 หน่วย มีมูลค่า 129,406 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.4 และมูลค่าลดลงร้อยละ -2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 47,770 หน่วย และมูลค่า 132,947 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 10 และ 11) ทั้งนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุดจำนวน 22,329 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 48.9 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 13,716 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.0 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 6,143 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.4 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 1,749 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.8 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,741 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 12)

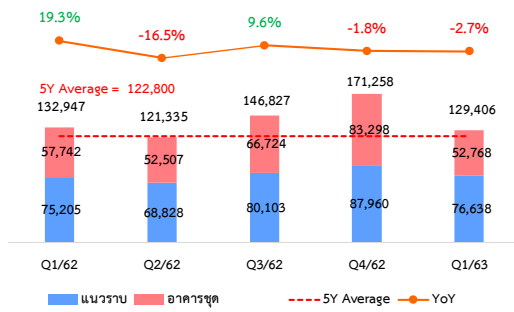
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 28,218 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 17,460 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองในไตรมาส 1 ปี 2563 เท่ากับ 62 : 38 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสองมีสัดส่วน 71 : 29 (ดูแผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 10 จำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2563



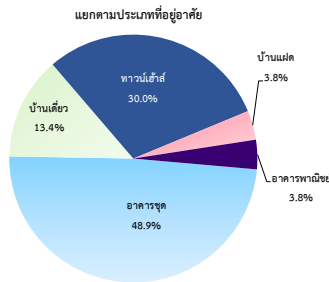
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 จำนวนมูลค่าของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2563 2563 (หน่วย : ล้านบาท)



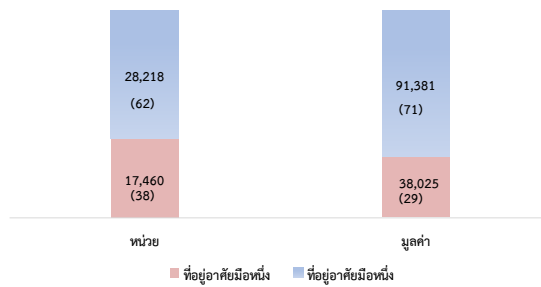
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 สัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 ปี 2563

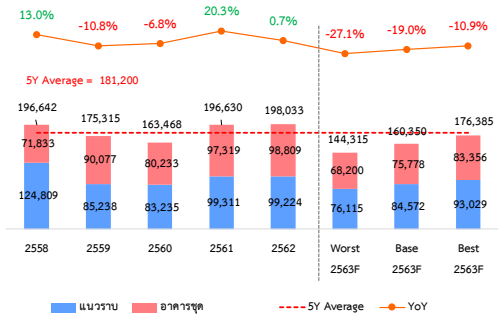


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย แยกที่อยู่อาศัยมีหนึ่ง และที่อยู่อาศัยมีสอง

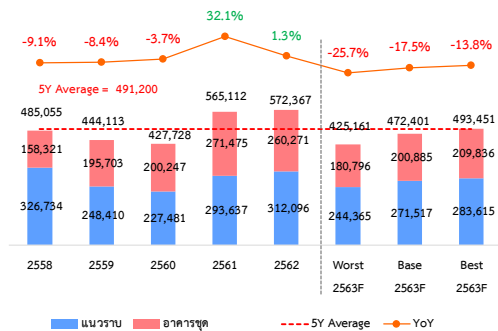


แผนภูมิที่ 13 จำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

แผนภูมิที่ 14 จำนวนมูลค่าของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 2563 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2563 จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 160,350 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.0 เมื่อเทียบกับปี 2562 และมีมูลค่า 472,401 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -17.5

โดยมีช่วงคาดการณ์ของจำนวนหน่วยอยู่ประมาณ 144,315 ถึง 176,385 หน่วย และมีช่วงคาดการณ์มูลค่า อยู่ประมาณ 425,161 ถึง 493,451 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 13 และ 14)

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 138,238 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 158,872 ล้านบาท (ดูตารางที่ 4)

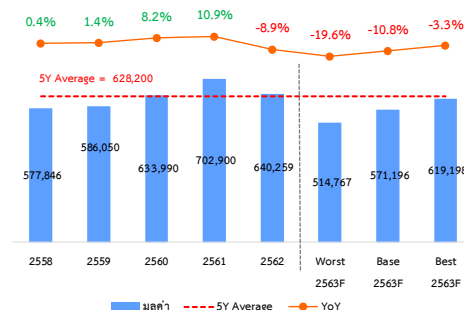
สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศในปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 571,196 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.8% เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 640,259 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 514,767 ถึง 619,198 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 16)

ตารางที่ 4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2563

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%QoQ	%YoY
Q1/62	158,872	-17.6%	3.8%
Q2/62	155,196	-2.3%	-9.8%
Q3/62	154,939	-0.2%	-16.2%
Q4/62	171,252	10.5%	-11.2%
Y 2562	640,259		-8.9%
Q1/63	138,238	-19.3%	-13.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 4,028,974 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 3,872,200 ล้านบาท (ดูตารางที่ 5)

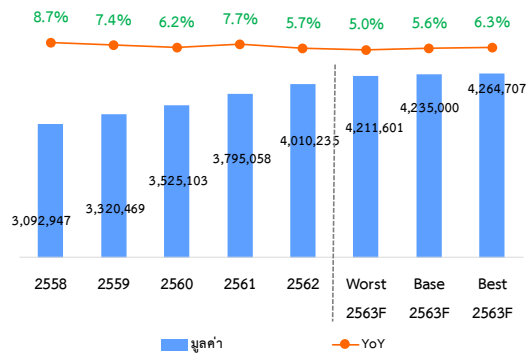
สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2563 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 4,235,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับปี 2562 ซึ่งมีมูลค่า 4,010,235 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 17)

ตารางที่ 5 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2563

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%QoQ	%YoY
Q1/62	3,872,200	2.0%	8.4%
Q2/62	3,900,858	0.7%	7.2%
Q3/62	3,943,309	1.1%	6.2%
Q4/62	4,010,235	1.7%	5.7%
Q1/63	4,028,974	0.5%	4.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 17 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ ปี 2562 และแนวโน้มปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

3. สถานการณ์ด้านราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาและราคาที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2563 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกประเภทเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 293.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 229.7 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2562 ร้อยละ 3.0 เนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับขึ้นส่วนใหญ่เป็นทำเลที่ดินบริเวณแนวเส้นทางรถไฟฟ้าที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และที่มีแผนจะก่อสร้างในอนาคตอันใกล้ จึงทำให้ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 149.3 จุด แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาส 4 ปี 2562 ร้อยละ -0.3 เป็นการปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเป็นครั้งแรกในรอบ 32 ไตรมาส ซึ่งเป็นผลจากการแข่งขันจัดรายการส่งเสริมการขายโดยเฉพาะการให้ส่วนลดเงินสด เพื่อเร่งระบายหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายของผู้ประกอบการ

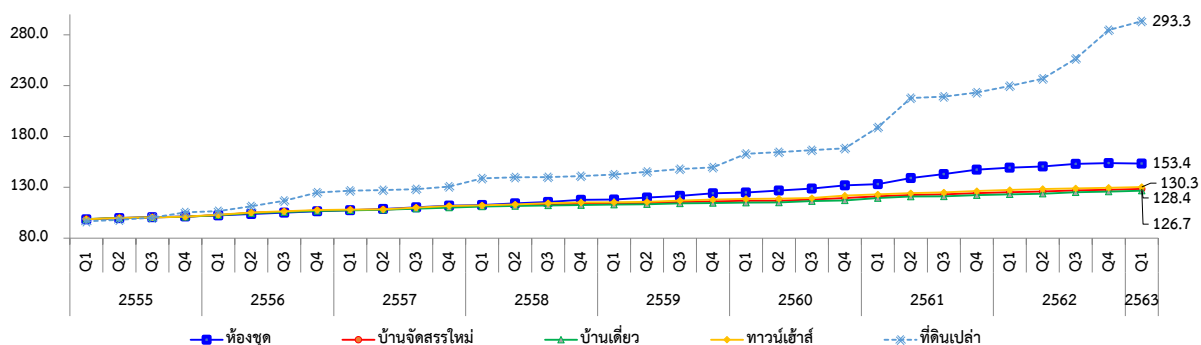
ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 125.2 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2562 ร้อยละ 0.6 โดยเมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 123.1 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2562 ร้อยละ 0.7 และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 130.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 127.4 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2562 ร้อยละ 0.6 (ดูตารางที่ 6 แผนภูมิที่ 18 - 20)

ตารางที่ 6 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2563

ดัชนี	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q1/63
ห้องชุดใหม่	149.3	150.5	153.0	153.8	153.4
บ้านจัดสรรใหม่	125.2	125.9	126.9	127.6	128.4
* บ้านเดี่ยว	123.1	123.7	125.1	125.8	126.7
* ทาวน์เฮ้าส์	127.4	128.3	128.9	129.5	130.3
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	229.7	236.9	256.5	284.7	293.3
อัตรายายตัว (%QoQ)	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q4/62
ห้องชุดใหม่	1.3%	0.8%	1.7%	0.5%	-0.3%
บ้านจัดสรรใหม่	0.8%	0.6%	0.8%	0.6%	0.6%
* บ้านเดี่ยว	0.7%	0.5%	1.1%	0.6%	0.7%
* ทาวน์เฮ้าส์	0.9%	0.7%	0.5%	0.5%	0.6%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	2.9%	3.1%	8.3%	11.0%	3.0%
อัตรายายตัว (%YoY)	Q1/62	Q2/62	Q3/62	Q4/62	Q4/62
ห้องชุดใหม่	12.2%	8.2%	7.0%	4.3%	2.7%
บ้านจัดสรรใหม่	3.4%	2.8%	3.2%	2.7%	2.6%
* บ้านเดี่ยว	3.1%	2.3%	3.3%	2.9%	2.9%
* ทาวน์เฮ้าส์	3.6%	3.3%	3.1%	2.5%	2.3%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	21.5%	8.8%	17.0%	27.6%	27.7%

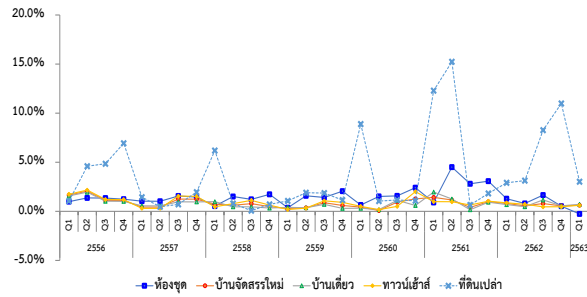
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่ทำการสำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 18 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2563



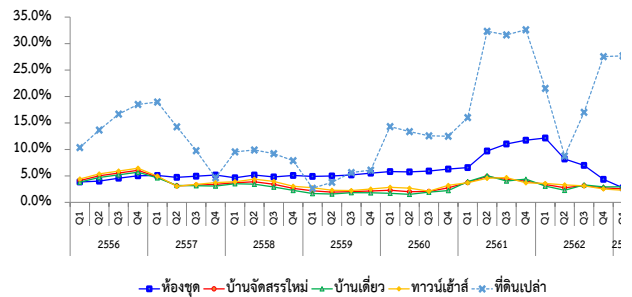
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 19 อัตราขยายตัว (QoQ) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 20 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์ ณ วันที่ 20 พฤษภาคม 2563

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม สนใจบทความวิเคราะห์รายทำเลหรือรายจังหวัด ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์ เบอร์โทรศัพท์ 0-2645-9677