



สรุปสถานการณ์ อสังหาริมทรัพย์ ปี 2557 และแนวโน้มอนาคต



ในปี 2557 ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทย เริ่มต้นปีด้วยสภาวะยุ่งเหยิงทางการเมือง ทำให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นและความคาดหวังที่ต่ำ ดังนั้น ผู้ประกอบการซึ่งเปิดขายโครงการใหม่ในช่วงไตรมาสแรกจึงไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดซึ่งมียอดการจองซื้อต่ำ

เมื่อสถานการณ์บ้านเมืองมีเสถียรภาพมากขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล สามารถปลูก

ความเชื่อมั่นกลับคืนมา (ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับเพิ่มขึ้นจากระดับ 43.7 ในไตรมาสแรก เป็น 56.0 ในไตรมาสที่สอง) ผู้ประกอบการเริ่มเปิดขายโครงการใหม่มากขึ้นตั้งแต่ช่วงกลางปี

ผู้ประกอบการเปิดขายหน่วยในโครงการอาคารชุดใหม่หนาแน่นที่สุดในช่วง 5 เดือนสุดท้ายของปี โดยมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่รวมกันมากถึงประมาณ 38,100 หน่วย ใน

ช่วงระหว่างเดือนสิงหาคม-ธันวาคม คิดเป็นร้อยละ 52 ของยอดรวมจำนวนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ทั้งปี ซึ่งมีรวมกันประมาณ 73,100 หน่วย สำหรับบ้านจัดสรรมียอดเปิดขายใหม่หนาแน่นระหว่างเดือนพฤษภาคม-สิงหาคม ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ประมาณ 19,500 หน่วยในช่วง 4 เดือนดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 44 ของยอดรวมจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งปี ซึ่งมีรวมกันประมาณ 45,200 หน่วย

บริษัทหลักทรัพย์ เอเชียพลัส ระบุว่าผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นบริษัทจดทะเบียนรายใหญ่ที่สุด 15 รายในตลาดหลักทรัพย์ มีมูลค่า Backlog รวมกันประมาณ 240,000 ล้านบาท ณ สิ้นไตรมาส 3 ปี 2557) ซึ่งส่วนใหญ่ร้อยละ 90 เป็นห้องชุด คอนโดมิเนียม หากรวมผู้ประกอบการทุกรายทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและบริษัทนอกตลาด ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า จะมียอด Backlog มากกว่า 300,000 ล้านบาท ดังนั้นรายได้ของบริษัทพัฒนาที่อยู่อาศัยยังคงเติบโตขึ้น เนื่องจากมียอดโอนที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยในไตรมาสสุดท้ายของปี 2557 ยอด Presale ยังอยู่ในระดับต่ำ

อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2557 ยังมีอยู่ โดยส่วนหนึ่งเป็นอุปสงค์ที่เลื่อนมาจากการชะลอการตัดสินใจในช่วงเวลาที่ผ่านมา (Pent-up Demand) อีกทั้งสถาบันการเงินยังแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย เห็นได้จากยอดรวมสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในรอบ 3 ไตรมาสแรกของปี 2557 มีมากถึงประมาณ 406,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่ายอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งปี 2557 อาจสูงใกล้เคียงปี 2556 ซึ่งมียอดรวมประมาณ 534,800 ล้านบาท

ตลาดที่อยู่อาศัยของไทยยังได้รับปัจจัยบวกจากการเร่งรัดการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และการตัดถนนสายใหม่ๆ ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และต่างจังหวัด ซึ่งช่วยเปิดหน้าดินสำหรับโครงการใหม่และเป็นทางเลือกเพิ่มขึ้นของผู้บริโภค การใช้จ่ายภาครัฐที่เริ่มมีมากขึ้นจะช่วยให้เศรษฐกิจไทยเติบโตได้ดีขึ้นในปี 2558 เมื่อเทียบกับปี 2557 ที่เศรษฐกิจเติบโตในอัตราต่ำ

นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยบวกจากความร่วมมือในภูมิภาคอาเซียนและกับประเทศมหาอำนาจเพื่อนบ้าน ซึ่งจะกระตุ้นให้เกิดการลงทุนและความต้องการอสังหาริมทรัพย์ทั้งในเชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ราคาน้ำมันที่ปรับลดลงมากและการปรับขึ้นเงินเดือนภาคราชการ จะช่วยให้ผู้บริโภคบางส่วนมีกำลังซื้อเพิ่มขึ้น การเมืองที่น่าจะสงบลงในช่วงเวลาส่วนใหญ่ของปี 2558 จะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยมีเสถียรภาพตามสมควร

สำหรับปัจจัยลบที่อาจส่งผลกระทบต่ออยู่อาศัย อาจเกิดจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ยังมีความเปราะบาง แม้เศรษฐกิจภาพรวมของสหรัฐอเมริกาจะดีขึ้นมาก แต่สถานการณ์เศรษฐกิจในยุโรปยังผันผวน โดยเฉพาะเมื่อเกิดปัญหาวิกฤตค่าเงินรูเบิลในรัสเซีย อาจส่งผลกระทบต่อเงินบาทซึ่งเงินบาทในรัสเซียในยุโรป วิกฤตการเงินของรัสเซียดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ภาคการโรงแรมและตลาดห้องชุดคอนโดมิเนียมในพื้นที่ซึ่งชาวรัสเซียนิยมเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวหรืออยู่อาศัย เช่น พัทยา ภูเก็ต

ปัจจัยลบอื่น ได้แก่ หนี้ภาครัฐครัวเรือนและความตกต่ำของราคาพีซีผลการเกษตรบางประเภท ซึ่งอาจทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคในจังหวัดภูมิภาคลดลง นอกจากนี้ ยังต้องติดตามสภาวะตลาดทุนซึ่งส่งผลทางอ้อมเนื่องจากกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัยส่วนหนึ่งมาจากผลกำไรในตลาดทุน

ยอดเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2557

ความคืบหน้าในการก่อสร้างรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในเส้นทางสายสีม่วง สีน้ำเงิน และส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS ทำให้มีการเปิดโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเพิ่มขึ้นอีกจำนวนมากในปี 2557

ในปี 2557 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมประมาณ 116,800 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 43,700 หน่วยจากประมาณ 246 โครงการ และห้องชุดประมาณ 73,100 หน่วยจาก 151 โครงการ เทียบกับในปี 2556 มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมทั้งสิ้นประมาณ 45,000 หน่วยจากประมาณ

272 โครงการ และห้องชุดประมาณ 85,200 หน่วยจาก 204 โครงการ แสดงว่าหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ค่อนข้างคงที่ ส่วนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่นั้นแม้จะยังอยู่ในระดับสูง แต่ก็ลดลงมากจากปี 2556 ซึ่งมีการเปิดขายมากเกินไป

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุดในปี 2557 ได้แก่ โชนสมุทรปราการ (9,900 หน่วย) โชนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย (6,400 หน่วย) โชนลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ (5,500 หน่วย) โชนมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง (4,400 หน่วย) และโชนบางเขน-สายไหม-หลักสี่-ดอนเมือง (4,400 หน่วย)

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ปี 2557

แยกตามพื้นที่

| พื้นที่ | โครงการ | หน่วย |
|---|---------|--------|
| กรุงเทพมหานคร | 4 | 155 |
| บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ | 23 | 4,032 |
| ลาดพร้าว-บางกะปิ-วังทองหลาง-บึงกุ่ม-สะพานสูง-คันนายาว | 20 | 1,740 |
| มีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง | 21 | 4,370 |
| พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ | 12 | 1,875 |
| ราษฎร์บูรณะ-บางขุนเทียน-ทุ่งครุ-บางบอน-จอมทอง | 15 | 2,016 |
| ตลิ่งชัน-บางแค-ภาษีเจริญ-หนองแขม-ทวีวัฒนา | 12 | 1,170 |
| เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด | 14 | 1,734 |
| บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย | 32 | 6,433 |
| เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก | 7 | 1,269 |
| ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ | 27 | 5,541 |
| สมุทรปราการ | 37 | 9,884 |
| สมุทรสาคร | 7 | 1,220 |
| นครปฐม | 15 | 2,302 |
| รวม | 246 | 43,741 |



ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในปี 2557 ได้แก่ โชนธนบุรี (14,500 หน่วย) ซึ่งเพิ่มขึ้นมากในปี 2557 (เป็นผลจากส่วนต่อขยายรถไฟฟ้า BTS ช่วงวงเวียนใหญ่-บางหว้าและความคืบหน้าของโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินซึ่งจะไปเชื่อมต่อสาย BTS ดังกล่าวที่บางหว้าในอนาคต) ตามด้วยโชนนนทบุรี (9,300 หน่วย) โชนบางซื่อ-ดุสิต (8,000 หน่วย) โชนหัวขวาง-จตุจักร-ดินแดง (7,200 หน่วย) โชนสมุทรปราการ (4,550 หน่วย) และโชนปทุมธานี (4,000 หน่วย)

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ ปี 2557

แยกตามพื้นที่

| พื้นที่ | โครงการ | หน่วย |
|------------------------|------------|---------------|
| หัวขวาง-จตุจักร-ดินแดง | 20 | 7,164 |
| พญาไท-ราชเทวี | 7 | 2,256 |
| สีลม-สาทร-บางรัก | 4 | 669 |
| ยานนาวา-บางคอแหลม | 2 | 1,955 |
| ปทุมวัน | 2 | 326 |
| สุขุมวิทตอนต้น | 6 | 1,531 |
| สุขุมวิทตอนกลาง | 4 | 1,430 |
| สุขุมวิทตอนปลาย | 11 | 2,485 |
| Airport Link | 5 | 2,347 |
| บางซื่อ-ดุสิต | 6 | 8,041 |
| ธนบุรี | 23 | 14,527 |
| เขตอื่นๆของกรุงเทพฯ | 22 | 11,040 |
| นนทบุรี | 23 | 9,261 |
| สมุทรปราการ | 10 | 4,551 |
| ปทุมธานี | 8 | 4,037 |
| นครปฐม-สมุทรสาคร | 4 | 1,503 |
| รวม | 157 | 73,123 |

ตลาดที่อยู่อาศัยใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ทำการสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ครึ่งล่าสุดของปี 2557 โดยนับเฉพาะโครงการที่อยู่ระหว่างการขายที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย สรุปข้อมูลเบื้องต้นได้ดังนี้

โครงการบ้านจัดสรร ที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 920 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมกันประมาณ 186,700 หน่วย แต่ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเหลือขายหรือเป็น Supply ในตลาดประมาณ 75,800 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 318,000 ล้านบาท จากโครงการทั้งหมด อยู่ใน**กรุงเทพฯ** มากที่สุด 432 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 76,900 หน่วย เหลือขายประมาณ 22,100 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 134,400 ล้านบาท

นนทบุรี 183 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 41,200 หน่วย เหลือขายประมาณ 19,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 79,000 ล้านบาท

ปทุมธานี 103 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 25,900 หน่วย เหลือขายประมาณ 12,800 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 39,700 ล้านบาท

สมุทรปราการ 114 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 26,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 13,700 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 40,500 ล้านบาท

สมุทรสาคร 57 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 11,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 5,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 18,000 ล้านบาท

นครปฐม 31 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 4,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 1,800 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 6,500 ล้านบาท

พื้นที่ซึ่งมีหน่วย**บ้านจัดสรร**ในผังโครงการมากที่สุดได้แก่อำเภอลำลูกกาเขตคลองสามวา อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอลำลูกกา และอำเภอบางใหญ่ ส่วนพื้นที่

ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุดได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอลำลูกกา อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบางใหญ่ และอำเภอบางบัวทอง

เขตหรืออำเภอที่มีหน่วย**บ้านเดี่ยว**เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอลำลูกกา อำเภอบางกรวย อำเภอบางใหญ่ และอำเภอปากเกร็ด

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วย**ทาวน์เฮ้าส์**เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางใหญ่ อำเภอลำลูกกา อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอพระสมุทรเจดีย์

โครงการอาคารชุด ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 363 โครงการ โดยมีจำนวนหน่วยตามผังโครงการรวมกันประมาณ 192,600 หน่วย แต่ในจำนวนนี้เป็นหน่วยเหลือขายหรือเป็น Supply ในตลาดประมาณ 51,200 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 133,700 ล้านบาท

จากโครงการทั้งหมด อยู่ใน**กรุงเทพฯ** มากที่สุด 272 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 130,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 30,400 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 101,200 ล้านบาท

นนทบุรี 45 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 29,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 8,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 18,900 ล้านบาท

ปทุมธานี 14 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 14,500 หน่วย เหลือขายประมาณ 7,900 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 7,500 ล้านบาท

สมุทรปราการ 25 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 15,100 หน่วย เหลือขายประมาณ 3,400 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 5,100 ล้านบาท

สมุทรสาคร 1 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 750 หน่วย เหลือขายประมาณ 250 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 320 ล้านบาท

นครปฐม 6 โครงการ มีหน่วยในผังรวมประมาณ 1,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 350 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 660 ล้านบาท

พื้นที่ซึ่งมีหน่วย**ห้องชุดคอนโดมิเนียม**ในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตห้วยขวาง อำเภอธัญบุรี เขตบางซื่อ และเขตพระโขนง ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วย**ห้องชุดคอนโดมิเนียม**เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอ

ธัญบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางซื่อ เขตธนบุรี และอำเภอเมืองสมุทรปราการ



ตลาดที่อยู่อาศัยในต่างจังหวัด

ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดหลักของภูมิภาคส่วนใหญ่เผชิญปัจจัยลบทางการเมืองเช่นเดียวกับในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และมีปัจจัยลบเสริมจากราคาสินค้าภาคการเกษตรตกต่ำ ทั้งนี้ ภาคการเกษตรเป็นตัวหล่อเลี้ยงเศรษฐกิจของภูมิภาคที่สำคัญทั้งทางตรงและทางอ้อม นอกจากนี้ ตลาดในจังหวัดภูมิภาคยังไม่มีการขยายตัวในด้านระบบขนส่งมวลชน

อย่างไรก็ตาม ปัญหาส่วนใหญ่เกิดขึ้นกับ

โครงการอาคารชุดซึ่งมีผู้ประกอบการทั้งจากส่วนกลางและผู้ประกอบการท้องถิ่นเปิดโครงการและหน่วยใหม่จำนวนมากในระหว่างปี 2555-2556 ทำให้เกิด Supply ส่วนเกินซึ่งจะมาสร้างเสร็จพร้อมโอนในช่วงปี 2557-2558 เช่นเดียวกับความต้องการซื้อซึ่งมีมากในระหว่างปี 2555-2556 ส่วนหนึ่งมาจากผู้ซื้อจากกรุงเทพฯ-ปริมณฑลซึ่งยังกังวลกับปัญหาอุทกภัยในขณะนั้น และจากนักลงทุนบางส่วน ความต้องการซื้อดังกล่าวลดลงในช่วงปี 2557 และการเปิดโครงการใหม่จำนวนมากทำให้ไม่สามารถดูดซับความต้องการซื้อได้ทัน โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดขอนแก่น อุดรธานี ภูเก็ต และชลบุรี ในพื้นที่พัทยา-จอมเทียน



แนวโน้มใหญ่ในอนาคตของภาคอสังหาริมทรัพย์

ในบริบทของสังคมโลกที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ทั้งในเชิงประชากรศาสตร์ สังคม สิ่งแวดล้อม เทคโนโลยี การเมือง และอื่นๆ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยและของนานาชาติมีแนวโน้มที่จะเผชิญกับการเปลี่ยนแปลงหลากหลายประการ

แนวโน้มใหญ่ของการเปลี่ยนแปลง ได้แก่ การเปลี่ยนสภาพสู่ความเป็นเมือง หรือ Urbanization อย่างรวดเร็ว เป็นแนวโน้มสำคัญของประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศสมาชิก ASEAN และจะทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยเติบโตทั้งในพื้นที่ปริมณฑลของเมืองหลวงและในเมืองระดับรองของประเทศ แต่ก็ก่อให้เกิดปัญหาทั้งในแง่สังคม การปกครอง และเศรษฐกิจการเมือง ได้จากการขยายตัวที่รวดเร็ว

ในประเทศไทย ประชากรประมาณร้อยละ 30 อาศัยอยู่ในเขตเมือง โดยคาดว่าจะเพิ่มเป็น

มากกว่าร้อยละ 40 ในอีก 10 ปีข้างหน้า และเพิ่มเป็นร้อยละ 60 ในอีก 25 ปีถัดไป และจังหวัดส่วนใหญ่ในประเทศจะมีสภาพความเป็นเมืองที่ขยายขอบเขตไปกว่าเดิมมาก และหลายพื้นที่จะมีประชากรหลากหลายชาติพันธุ์ การวางแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตต้องมีการวิเคราะห์กลุ่มลูกค้าหลากหลายขึ้น

การจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ จะมีส่วนช่วยเร่งการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ในบริเวณเขตเศรษฐกิจพิเศษ และพื้นที่ใกล้เคียง

การก้าวเข้าสู่สังคมสูงวัยในอนาคต แนวโน้มประชากรในประเทศกำลังพัฒนากำลังก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างรวดเร็ว โดยคาดว่าประเทศไทยจะมีประชากรวัย 65 ปีขึ้นไปมากถึงร้อยละ 14 ของประชากรทั้งหมดในอีก 7 ปีข้างหน้า และเพิ่มเป็นร้อยละ 20 ในอีก 10 ปีถัดไป

การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในอนาคตจึงต้องคำนึงถึงประชากรผู้สูงอายุซึ่งเป็นกลุ่มคนที่มีความรู้และใช้เทคโนโลยีเบื้องต้นได้ ทั้งพื้นที่ตั้งโครงการที่สะดวกสบายในการเดินทาง การออกแบบโครงการที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ และสามารถใช่โครงการขายการสื่อสารกับบุคคลอื่นๆ ในครอบครัวได้ง่าย

การพัฒนาด้านขนส่งมวลชนและโครงข่ายการคมนาคม จะเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วในอัตราเร่ง เช่น ระบบขนส่งมวลชนในกรุงเทพฯ ในรอบ 15 ปีที่ผ่านมา มีจำนวนสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนไม่เกิน 70 สถานี จะเพิ่มเป็นมากกว่า 200 สถานีตามแผนงานในอีก 5 ปีข้างหน้า ทำให้เกิดสถานีชุมทางหรือสถานีเชื่อมต่อ (Interchange) จำนวนมาก และจะทำให้การเดินทางจากพื้นที่ปริมณฑลด้านหนึ่งของเมืองไปสู่พื้นที่ปริมณฑลด้านอื่นของเมืองเป็นไปได้โดยรวดเร็วและไม่จำเป็นต้องเข้าสู่เขตพื้นที่ชั้นในของเมือง เช่น จากมีนบุรีไปบางปู จากบางหว้าไปแจ้งวัฒนะ จาก



ล้ำกกาไปบางใหญ่ ฯลฯ จะก่อให้เกิดขยายตัวของโครงการที่อยู่อาศัยทั้งแนวราบและแนวสูงไปทั่วปริมณฑล

การมีย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBDs) ที่หลากหลาย ไม่ใช่เพียงศูนย์กลางธุรกิจดั้งเดิม โดยมีองค์ประกอบสำคัญจากการคมนาคมที่สะดวก การพัฒนาพื้นที่อาคารสำนักงานเกรด A ขนาดใหญ่ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์อื่นๆ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมหรือพาร์ทเมนต์ระดับ High-end

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ และโครงการลักษณะ Mixed Uses โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่กลุ่มทุนขนาดใหญ่ของประเทศซึ่งมีที่ดินจำนวนมากหันมาใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีอยู่ หรือการที่ภาครัฐนำที่ดินของรัฐออกมาให้เช่าคนเช่าทำประโยชน์ระยะยาวมากขึ้น

นวัตกรรมการก่อสร้างและการเกิดอาคารสูงระฟ้าจำนวนมาก ในปัจจุบันอาคารสูงระฟ้าเกิดใหม่ที่มีความสูงมาก ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในภูมิภาคเอเชียทั้งตะวันออกกลางและตะวันออกไกล โดยในกลุ่มประเทศ ASEAN มีและจะมีอาคารสูงมากขึ้นในอนาคต

สำหรับในประเทศไทย อาคารสูงระฟ้าเกือบทั้งหมดอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ หรือใกล้เคียง ในปัจจุบันมีอาคารสูงเกิน 300 เมตรอาคารเดียว

แต่มีผู้ประกอบการประกาศสร้างอาคารสูงเกินกว่า 600 เมตรหนึ่งโครงการ และมีอาคารสูงระดับเกิน 300 เมตร อยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือในแผนงานการก่อสร้างไม่น้อยกว่า 3-4 โครงการ การเกิดอาคารสูงระฟ้าที่มีความโดดเด่นเป็นการสร้าง Landmark ใหม่ของเมือง ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากต่างถิ่น

ความเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในอนาคต เกิดขึ้นกับตลาดที่อยู่อาศัยที่มีการพัฒนายาวนานเพียงพอ เมื่อผู้บริโภคซึ่งซื้อที่อยู่อาศัยเดิมมีความจำเป็นต้องซื้อหาที่อยู่อาศัยใหม่ ทำให้ต้องขายที่อยู่อาศัยเดิม เกิดตลาดที่อยู่อาศัยมือสอง เช่น ในสหรัฐอเมริกา ปัจจุบันมีปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยใหม่ทั้งปีไม่ถึง 5 แสนหน่วย แต่มีปริมาณการซื้อขายที่อยู่อาศัยมือสองมากกว่า 5 ล้านหน่วย อย่างไรก็ตาม ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในประเทศไทยจะพัฒนาไปได้ต้องมีความร่วมมือในการพัฒนาระบบการบันทึกการซื้อขาย และมีการพัฒนาระบบใบอนุญาตทางวิชาชีพที่มีมาตรฐาน

ครอบครัวบ้านสองหลัง ความเติบโตของรายได้ในอนาคตของชนชั้นกลาง จะทำให้ครัวเรือนของชนชั้นกลางและผู้มีฐานะ มีแนวโน้มที่จะมีบ้านสองหลังขึ้นไปมากขึ้น

บ้านอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม การรณรงค์และความห่วงใยในสุขภาพอนามัยและสิ่งแวดล้อม และต้นทุนต่อหน่วยของอุปกรณ์

ประหยัดพลังงานที่จะลดลง จะทำให้ผู้ประกอบการและผู้บริโภคให้ความเอาใจใส่ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่สามารถประหยัดพลังงานได้มากขึ้น และคิดค้นรูปแบบในการเปิดพื้นที่สีเขียวให้กับโครงการ เช่น สวนแนวตั้ง สวนบนดาดฟ้า ฯลฯ

บ้านอัจฉริยะ อาคารอัจฉริยะ เมืองอัจฉริยะ (Smart Homes / Smart Buildings / Smart Cities) ในอนาคตผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีที่ล้ำสมัย เพื่อความสะดวกสบายเพิ่มขึ้น และประยุกต์ใช้เทคนิคการออกแบบผลิตภัณฑ์ภายในบ้านที่มีลักษณะเอนกประสงค์มากขึ้น เพื่อประหยัดพื้นที่ใช้สอย

การควบรวมกิจการในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2557 มีการควบรวมกิจการของผู้ประกอบการภาคอสังหาริมทรัพย์ที่น่าสนใจประมาณ 10 รายการ โดยแบ่งเป็นลักษณะการครอบงำกิจการ (Takeover) 4 รายการ และการร่วมทุน (Joint Venture) 6 รายการ ทั้งนี้ มีเป้าหมายเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน จะทวีความเข้มข้น ทั้งระหว่างธุรกิจภายในประเทศ และระหว่างธุรกิจข้ามชาติ และคาดว่าในปี 2558 จะยังคงมีการควบรวมกิจการในลักษณะคล้ายปี 2557 เกิดขึ้นอีกหลายรายการ



REIC

Real Estate Information Center Journal

ใบสมัครสมาชิก Subscription

ข้อมูลสมาชิก วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

■ สถานภาพสมาชิก

- สมัครใหม่ ต่ออายุ

■ ต้องการรับหนังสือ

- ฉบับปัจจุบัน เริ่มฉบับที่
- ฉบับย้อนหลัง เริ่มฉบับที่
- e-Book REIC Journal

■ ชื่อ – นามสกุล (โปรดระบุตำแหน่งหน้านาม)

ชื่อ

นามสกุล

■ เพศ

- ชาย หญิง

■ ระดับการศึกษา

- ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี
- สูงกว่าปริญญาตรี อื่น

■ อาชีพ

- นักศึกษา
- ผู้ประกอบการจัดสรร, คอนโดฯ
- ผู้ประกอบการหอพัก / อพาร์ทเมนท์
- สถาบันการเงิน
- หน่วยงานราชการ
- ผู้ประกอบการธุรกิจวัสดุก่อสร้าง
- อื่น

■ ระดับรายได้ : บาท / เดือน

- ต่ำกว่า 10,000 10,001 - 20,000
- 20,001 - 30,000 30,001 - 50,000
- 50,001 - 100,000 มากกว่า 100,000

■ สถานที่จัดส่งวารสาร

ชื่อผู้รับ (นาย / นาง / นางสาว)

อาคาร / หมู่บ้าน เลขที่

ตรอก / ซอย ถนน

แขวง / ตำบล เขต / อำเภอ

จังหวัด รหัสไปรษณีย์

โทรศัพท์ โทรสาร

■ ออกใบเสร็จรับเงินในนาม

บริษัท ส่วนตัว

ชื่อที่ออกใบเสร็จ

อาคาร / หมู่บ้าน เลขที่

ตรอก / ซอย ถนน

แขวง / ตำบล เขต / อำเภอ

จังหวัด รหัสไปรษณีย์

โทรศัพท์ โทรสาร

■ อัตราค่าสมาชิก

- รายปี ราคา 600 บาท / ปี (รวมค่าจัดส่ง)

■ ชำระค่าสมาชิกโดย

- เงินสด บาท
(ชำระได้ที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์)
- เช็คขีดคร่อม วันที่
- ธนาคาร
- สาขา
- เลขที่
- โอนเงินเข้าบัญชี “ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์”
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขาสำนักงานใหญ่
บัญชีเลขที่ : 001-11-044593-1

โปรดส่งสลิปหรือแฟกซ์หลักฐานการโอนเงินเพื่อยืนยันการชำระเงินมาที่
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (สนง.)
อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 แขวง/เขตห้วยขวาง
กรุงเทพฯ 10310 โทรสาร : 0-2643-1251
(วงเล็บมุมซองว่า “สมัครสมาชิกวารสาร”)

ติดต่อสอบถามเพิ่มเติมที่ : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2202-1768, 0-2643-2016 โทรสาร : 0-2643-1251