

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ไตรมาส 3 ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ในภาพรวมช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ด้านอุปสงค์มีการปรับตัวดีขึ้น ซึ่งสะท้อนจากจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในพื้นที่จังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญ รวมถึงพื้นที่จังหวัด EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) ส่วนด้านอุปทานมีการปรับตัวลดลง เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 จากการลดลงของการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และการขออนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย เนื่องจากผู้ประกอบการมีการชะลอการเปิดขายโครงการใหม่เพื่อระบายอุปทานเหลือขายในตลาด ในปี 2561 ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากปัญหาหนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูง รายได้ของครัวเรือนลดลง จากราคาพืชผลทางการเกษตรยังคงทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ และสถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาคในปี 2562 คาดว่าจะลดทั้งอุปทานและอุปสงค์

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดภูมิภาค

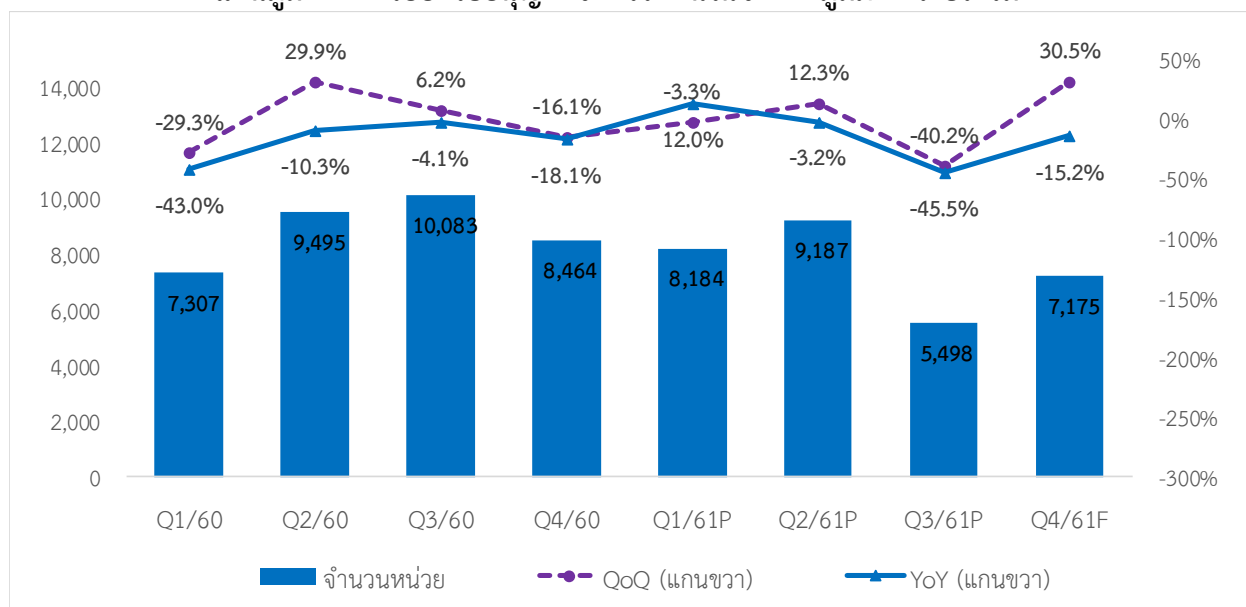
ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ในภาพรวมมีจำนวนโครงการ 61 โครงการ 5,498 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 พบว่า จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 46.0 และ 45.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 1)

ทั้งนี้ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะอยู่ใน **ภาคตะวันออก** ซึ่งมีจำนวน 29 โครงการ 3,177 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน พบว่า จำนวนโครงการ และจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 50.8 และ 46.8 ตามลำดับ รองลงมาคือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคใต้ และภาคตะวันตก ตามลำดับ

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 (มกราคม-กันยายน 2561) พบว่า ในภาพรวมการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน มีจำนวน 223 โครงการ 22,869 หน่วย จำนวนโครงการ และจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 26.2 และ 14.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เมื่อจำแนกในแต่ละภูมิภาคพบว่า **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุดคือ จำนวน 109 โครงการ 12,101 หน่วย จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 21.6 และ 17.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 รองลงมาคือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง ภาคเหนือ ภาคใต้ และภาคตะวันตก

เมื่อพิจารณาจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 5 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 (มกราคม-กันยายน 2561) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 68.7 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** (พบมากในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอศรีราชา และอำเภอพานทอง) อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** (พบมากในอำเภอปลวกแดง) อันดับ 3 **จังหวัดพระนครศรีอยุธยา** (พบมากในอำเภอบางปะอิน และอำเภอลาดบัวหลวง) อันดับ 4 **จังหวัดนครราชสีมา** (พบมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา) และอันดับ 5 **จังหวัดฉะเชิงเทรา** (พบมากในอำเภอบ้านโพธิ์ และอำเภอบางปะกง) (ดูตารางที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดภูเก็ต รายไตรมาส



ที่มา : กรมที่ดิน

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น , F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 1 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

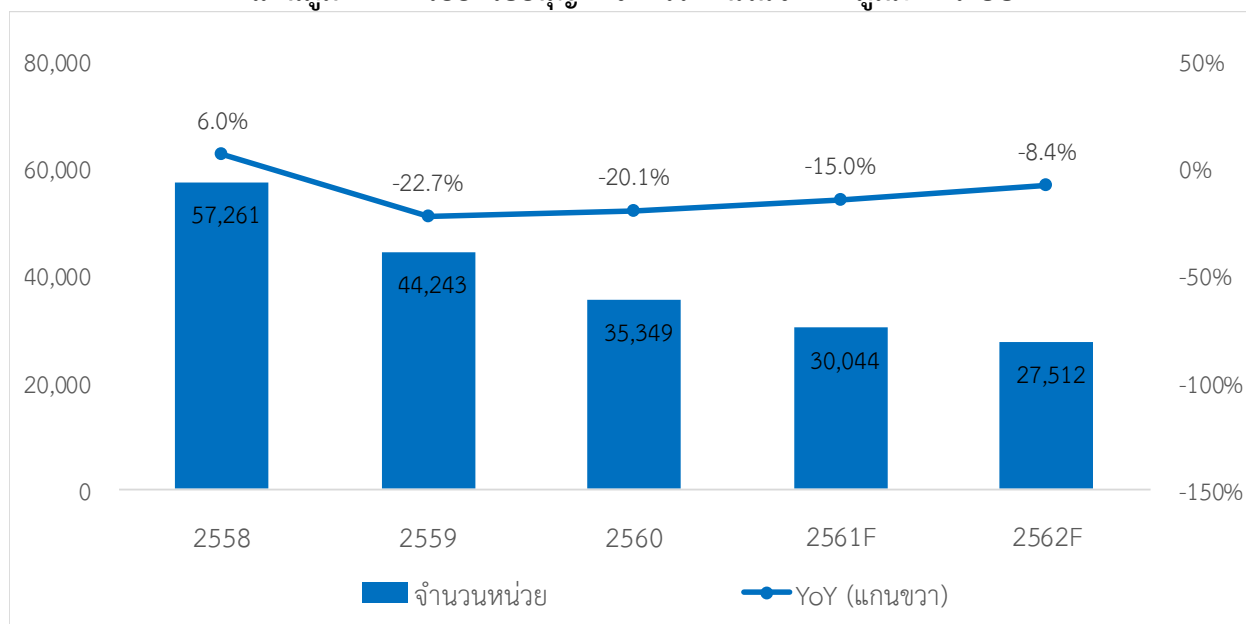
อันดับ	จังหวัด	จำนวนโครงการ ^P	จำนวนหน่วย ^P	บ้านเดี่ยว ^P	บ้านแฝด ^P	ทาวน์เฮ้าส์ ^P	อาคารพาณิชย์ ^P	ที่ดินเปล่า ^P
1	ชลบุรี	54	6,115	904	1,974	3,166	65	6
2	ระยอง	40	4,315	613	378	3,219	82	23
3	พระนครศรีอยุธยา	6	2,038	43	48	1,309	107	531
4	นครราชสีมา	14	1,628	1,265	98	199	28	38
5	ฉะเชิงเทรา	12	1,618	662	417	508	-	31

ที่มา : กรมที่ดิน

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น , F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดภูเก็ต รายปี



ที่มา : กรมที่ดิน

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น , F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

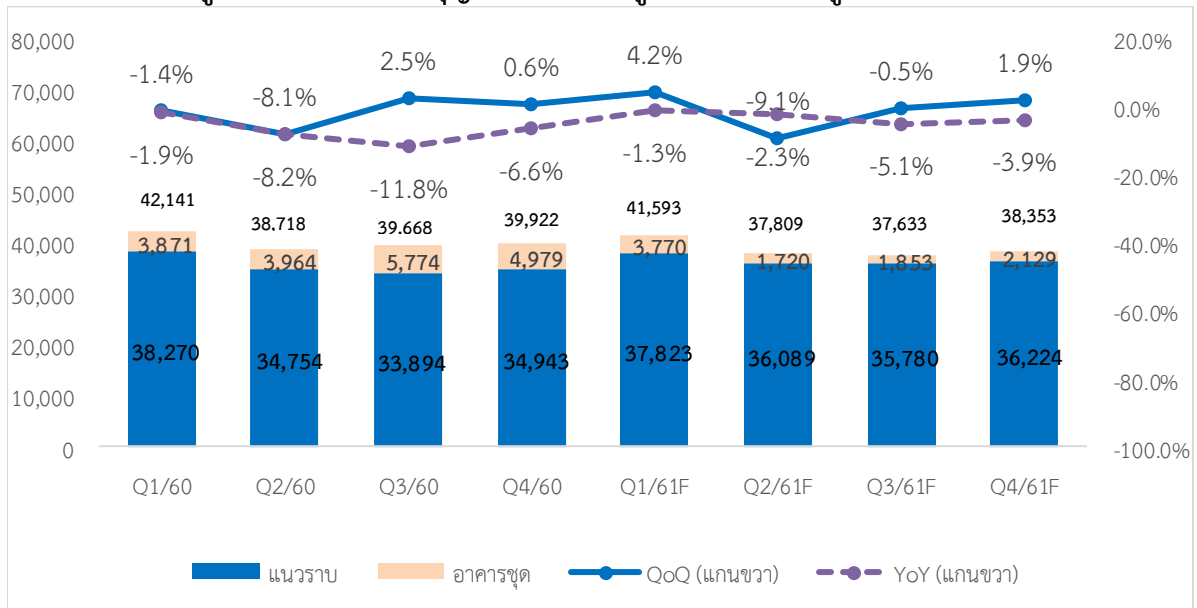
สำหรับการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในจังหวัดภูเก็ต ทั้งปี 2561 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 30,044 หน่วย ลดลงร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 35,349 หน่วย และคาดว่าในปี 2562 มีประมาณ 27,512 หน่วย ลดลงร้อยละ 8.4 ต่อเนื่องจากปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 2)

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 พบว่า ในภาพรวมมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งที่เป็นบ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร จำนวนประมาณ 37,633 หน่วย ลดลงร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งเป็นการลดลงของอาคารชุดโดยมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย **แนวราบ** จำนวนประมาณ 35,780 หน่วย และ **อาคารชุด** จำนวนประมาณ 1,853 หน่วย ซึ่งที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วนอาคารชุด ลดลงมากถึงร้อยละ 67.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 (ดูแผนภูมิที่ 3)

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 (มกราคม-กันยายน 2561) พบว่า ในภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย มีจำนวน 117,035 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภท **แนวราบ** จำนวน 109,692 หน่วย และ **อาคารชุด** จำนวน 7,343 หน่วย เมื่อจำแนกในแต่ละภูมิภาคพบว่า ภาคตะวันออกเฉิยเหนือ มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือจำนวน 30,174 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 รองลงมาคือ ภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออก ภาคตะวันตก และภาคกลาง ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต รายไตรมาส

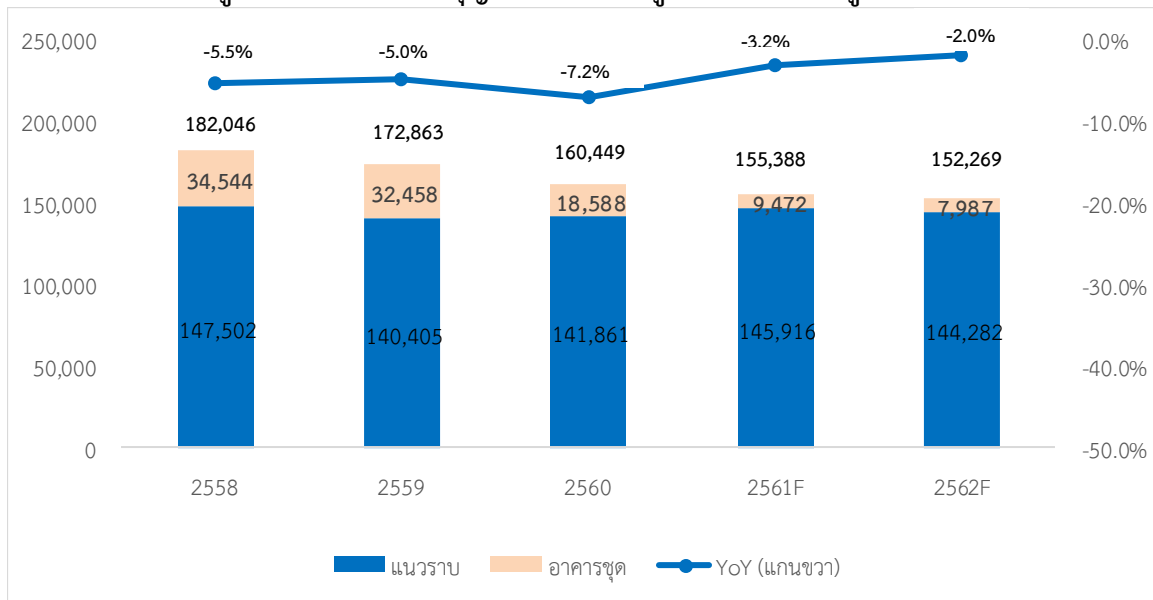


ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

หมายเหตุ : F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต รายปี



ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

หมายเหตุ : F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค ทั้งปี 2561 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีประมาณ 155,388 หน่วย จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 160,449 หน่วย และคาดว่าในปี 2562 มีประมาณ 152,269 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.0 ต่อเนื่องจากปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 4)

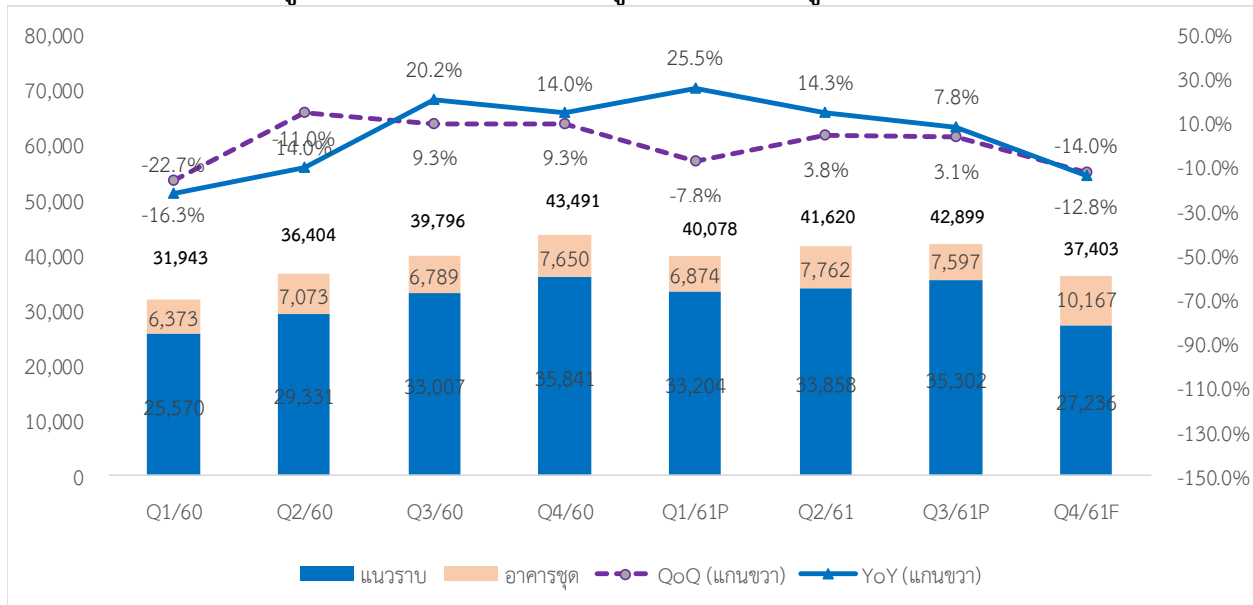
2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค จำนวน 42,899 หน่วย มีมูลค่า 68,726 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 พบว่า จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 5)

ทั้งนี้ ในไตรมาส 3 ปี 2561 มีการโอนที่อยู่อาศัยแนวราบมากที่สุด จำนวน 35,302 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 82.3 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 7,597 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.7

แผนภูมิที่ 5 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูมิภาค รายไตรมาส



ที่มา : กรมที่ดิน

หมายเหตุ : P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น , F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 (มกราคม-กันยายน 2561) พบว่า ในภาพรวมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย มีจำนวน 124,597 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ จำนวน 102,364 หน่วย และอาคารชุด จำนวน 22,233 หน่วย เมื่อจำแนกในแต่ละภูมิภาคพบว่า ภาคตะวันออก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุดคือ จำนวน 42,704 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 รองลงมาคือ ภาคเหนือ ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคกลาง และภาคตะวันตก ตามลำดับ

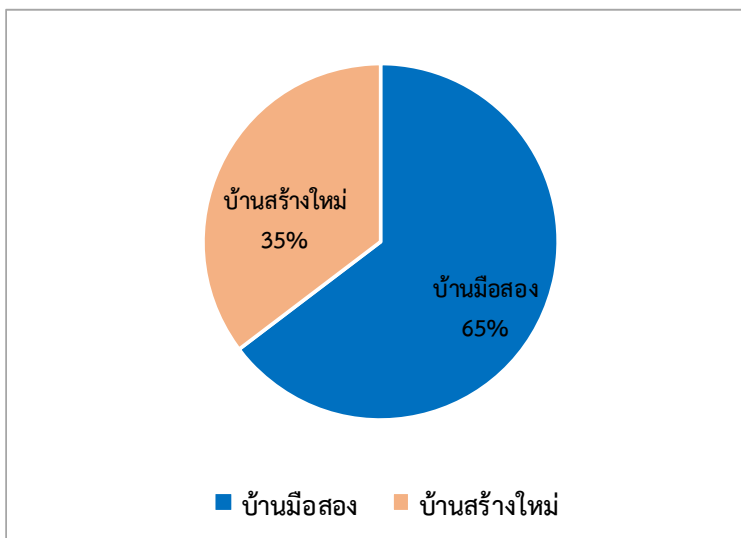
ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 5 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

อันดับ	อาคารชุด			แนวราบ		
	จังหวัด	จำนวนหน่วย	มูลค่า (ลบ.)	จังหวัด	จำนวนหน่วย	มูลค่า (ลบ.)
1	ชลบุรี	10,683	23,949	ชลบุรี	15,299	27,916
2	เชียงใหม่	3,259	6,177	ระยอง	7,597	11,532
3	ภูเก็ต	2,259	5,070	เชียงใหม่	7,313	15,833
4	ระยอง	1,106	1,723	พระนครศรีอยุธยา	4,311	6,636
5	เพชรบุรี	818	2,203	สงขลา	3,839	5,922

เมื่อพิจารณาจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยอาคารชุดสูงสุด 5 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 81.5 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดทั้งหมด อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** (โอนมากในอำเภอบางละมุง) อันดับ 2 **จังหวัดเชียงใหม่** (โอนมากในอำเภอเมืองเชียงใหม่) อันดับ 3 **จังหวัดภูเก็ต** (โอนมากในอำเภอเมืองภูเก็ต) อันดับ 4 **จังหวัดระยอง** (โอนมากในอำเภอเมืองระยอง) และอันดับ 5 **จังหวัดเพชรบุรี** (โอนมากในอำเภอชะอำ) (ดูตารางที่ 2)

ส่วนจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบสูงสุด 5 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 37.5 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบทั้งหมด อันดับ 1 **จังหวัดชลบุรี** (โอนมากในอำเภอศรีราชา อำเภอบางละมุง และอำเภอเมืองชลบุรี) อันดับ 2 **จังหวัดระยอง** (โอนมากในอำเภอปลวกแดง และอำเภอเมืองระยอง) อันดับ 3 **จังหวัดเชียงใหม่** (โอนมากในอำเภอสันทราย และอำเภอเมืองเชียงใหม่) อันดับ 4 **จังหวัดพระนครศรีอยุธยา** (โอนมากในอำเภอบางปะอิน) และอันดับ 5 **จังหวัดสงขลา** (โอนมากในอำเภอหาดใหญ่) (ดูตารางที่ 2)

แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่และบ้านมือสองในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

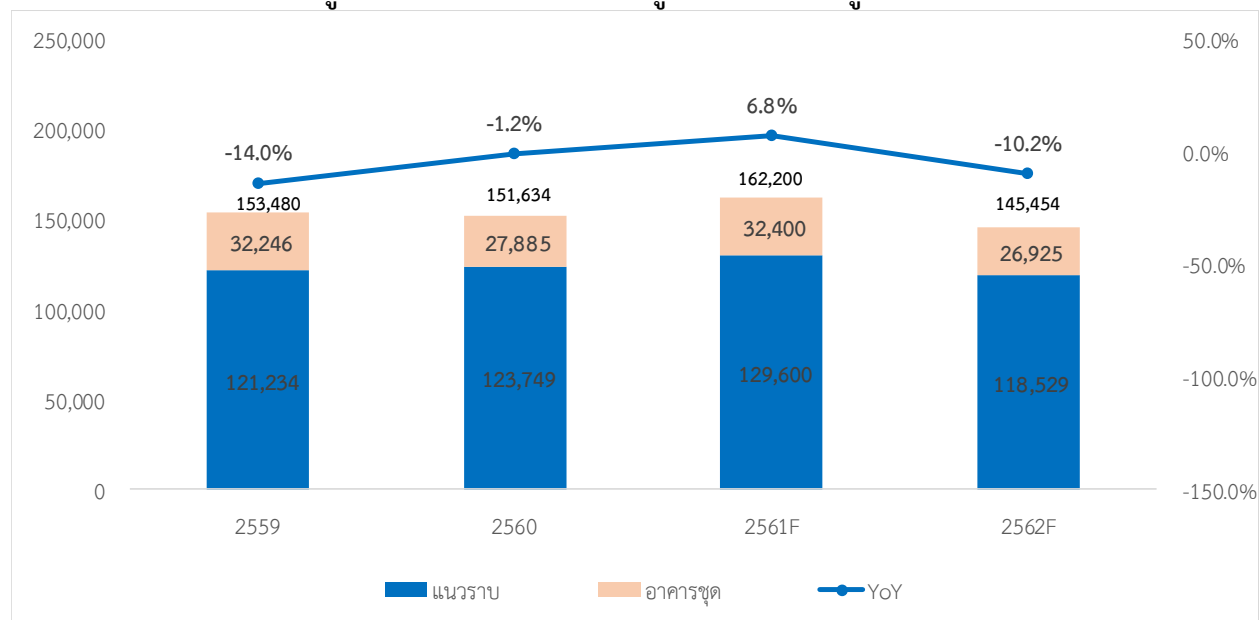


ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 80,555 หน่วย ในขณะที่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (บ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวนประมาณ 44,042 หน่วย จึงทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองต่อบ้านสร้างใหม่ในช่วง 9 เดือนแรกปี 2561 เท่ากับ 65 : 35 (ดูแผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 7 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต รายปี



ที่มา : กรมที่ดิน

หมายเหตุ : F หมายถึง ตัวเลขจากการพยากรณ์

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดภูเก็ต ทั้งปี 2561 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่า จะมีประมาณ 162,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 151,634 หน่วย และคาดว่า ในปี 2562 มีประมาณ 145,454 หน่วย ลดลงร้อยละ 10.2 ต่อเนื่องจากปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 7)

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม