

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 4 ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ภาพรวมในไตรมาส 4 ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ในด้านอุปสงค์มีการปรับเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์มีการเร่งตัวก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้ ทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุดนับตั้งแต่ ไตรมาส 4 ปี 2558 ที่มีมาตรการลดหย่อนภาษีและค่าธรรมเนียมในการโอน ส่วนในด้านอุปทานมีการปรับเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปรับลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

สำหรับภาพรวมในปี 2561 ทั้งปี สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของปัจจัยพื้นฐานทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง นอกจากนี้ผลจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อได้ส่งผลให้ปลายปีมีอุปสงค์เพิ่มขึ้นมากเป็นพิเศษ และเกิดอุปทานใหม่ขึ้นทดแทนอุปทานเดิมที่ได้ขายออกไปแล้ว

สำหรับแนวโน้มในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าผลจากมาตรการควบคุมสินเชื่อ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจ รวมถึงภาวะดอกเบี้ยขาขึ้นจะส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย จะส่งผลให้มีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 17.9 และร้อยละ 15.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนอุปทานโครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะลดลงร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการขยายตัวของโครงการที่เปิดขายใหม่ในปี 2561

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 มีจำนวน 127 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 35,690 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 175,999 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 ร้อยละ 36.5 และร้อยละ 33.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และเป็นการเพิ่มขึ้นเป็นไตรมาสที่สองหลังจากชะลอตัวมา 3 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2560 เนื่องจากผู้ประกอบการได้ชะลอเปิดขายโครงการใหม่ เพื่อลดอุปทานส่วนเกินในตลาด

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 **โครงการบ้านจัดสรร**มีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 75 โครงการ 13,483 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 63,920 ล้านบาท จำนวนโครงการและจำนวนมูลค่าลดลงร้อยละ 8.5 และ ร้อยละ 0.7 ตามลำดับ แต่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วน**โครงการอาคารชุด**มีการเปิดขายใหม่จำนวน 52 โครงการ 22,207 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 112,079 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 62.5 ร้อยละ 67.4 และร้อยละ 66.6 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร ไตรมาส 4 ปี 2561 พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 59.1 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 27.3 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 11.1 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 2.5 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 1)

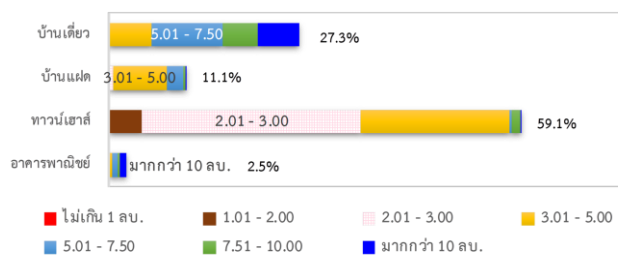
ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2561 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 70.4 และส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนมีสัดส่วนร้อยละ 13.5 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.6 ส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (ดูแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2561

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	Q4/60	Q4/61	YoY	Q4/60	Q4/61	YoY	Q4/60	Q4/61	YoY
บ้านจัดสรร	82	75	-8.5%	12,889	13,483	4.6%	64,385	63,920	-0.7%
อาคารชุด	32	52	62.5%	13,267	22,207	67.4%	67,274	112,079	66.6%
รวม	114	127	11.4%	26,156	35,690	36.5%	131,659	175,999	33.7%

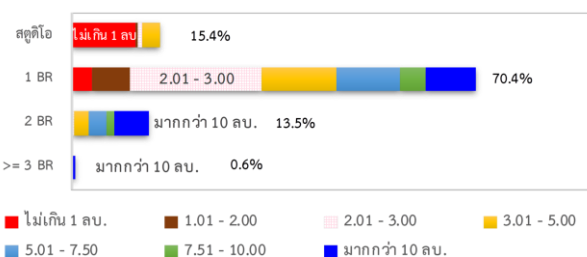
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ประเภทและราคาบ้านจัดสรรไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ประเภทและราคาอาคารชุดไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดังนั้นภาพรวมโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2561 มีจำนวนรวม 404 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 118,271 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 538,767 ล้านบาท จำนวนโครงการลดลงร้อยละ 2.7 แต่จำนวนหน่วย และมูลค่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 และร้อยละ 10.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 415 โครงการ 114,194 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 488,537 ล้านบาท โดยประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวน 244 โครงการ ลดลงร้อยละ 9.0 และมีจำนวน 45,063 หน่วย ลดลงร้อยละ 8.5 แต่มีมูลค่าโครงการ 217,811 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 268 โครงการ 49,241 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 209,905 ล้านบาท

ส่วนอาคารชุด มีจำนวน 160 โครงการ 73,208 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 320,956 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 ร้อยละ 12.7 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 147 โครงการ 64,953 หน่วย และมีมูลค่าโครงการ 278,632 ล้านบาท (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2561

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY
บ้านจัดสรร	268	244	-9.0%	49,241	45,063	-8.5%	209,905	217,811	3.8%
อาคารชุด	147	160	8.8%	64,953	73,208	12.7%	278,632	320,956	15.2%
รวม	415	404	-2.7%	114,194	118,271	3.6%	488,537	538,767	10.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมาณ ปี 2561 และส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ได้แก่ 1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งเป็นทำเลที่แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการแล้ว เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ซึ่งเป็นทำเลที่มีแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต)ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทำเลนี้ปรับราคาเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง ในทำเลนี้โครงการเปิดใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นบริเวณที่ใกล้ทางด่วนพิเศษบูรพาวิถี และราคาปรับเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ซึ่งเป็นทำเลชุมชนที่อยู่อาศัยขยายตัวสูงเห็นได้ชัดในปี 2561 ที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายมากขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮ้าส์ และอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ซึ่งเป็นทำเลที่มีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี)ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทำเลนี้ปรับราคาเพิ่มขึ้นอยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด		ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
				ปี 2561	ปี 2560	
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	6,643	25,148	3.01-5.00	3.01-5.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	5,716	17,939	3.01-5.00	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	4,715	22,287	3.01-5.00	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	4,365	12,680	2.01-3.00	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	3,461	12,833	3.01-5.00	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของ**โครงการอาคารชุด**ที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2561 และส่วนใหญ่เป็นห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนมากที่สุด ได้แก่ 1) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (MRT) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 ล้านบาท ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด 2) สุขุมวิท ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป 3) พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) พญาไท-ราชเทวี ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 5.01 – 7.50 และ 7.51 – 10.00 ล้านบาท ราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

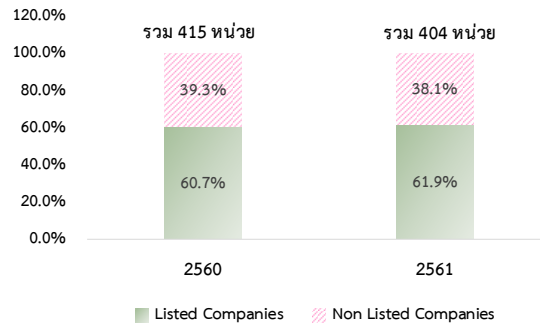
อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด		ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
				ปี 2561	ปี 2560	
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	15,402	72,868	5.01-7.50	3.01-5.00	1 ห้องนอน
2	สุขุมวิท	8,675	89,189	10 ลบ. ขึ้นไป	10 ลบ. ขึ้นไป	1 ห้องนอน
3	พระโขนง-บางนา-สวนหลวง-ประเวศ	5,539	18,864	3.01-5.00	2.01-3.00	1 ห้องนอน
4	พญาไท-ราชเทวี	5,536	37,190	5.01-7.50 และ 7.51-10.00	2.01-3.00	1 ห้องนอน
5	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	4,265	12,776	2.01-3.00	2.01-3.00	1 ห้องนอน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี 2561 มี**บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ** เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 250 โครงการ (ร้อยละ 61.9) มีจำนวน 85,037 หน่วย (ร้อยละ 71.9) และมีมูลค่าโครงการรวม 389,315 ล้านบาท (ร้อยละ 72.3) ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ซึ่งเปิดขายลดลงจากปี 2560 เล็กน้อยทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 0.8 ร้อยละ 4.6 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 252 โครงการ 89,165 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 393,009 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 3 4 และ 5)

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

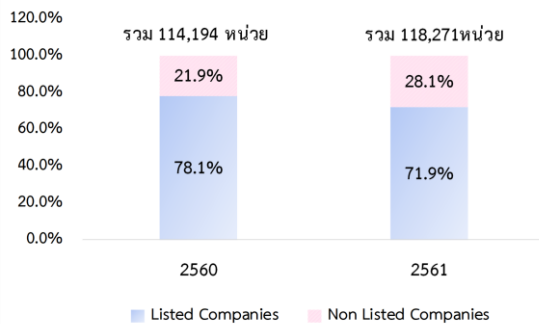
ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

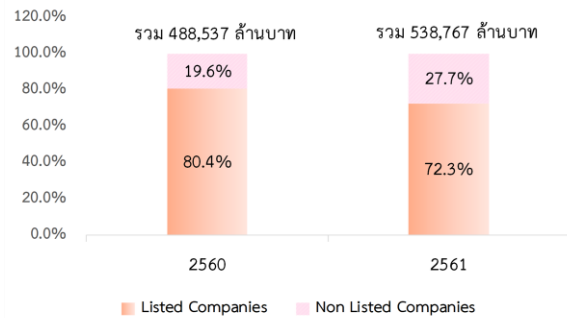
ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง

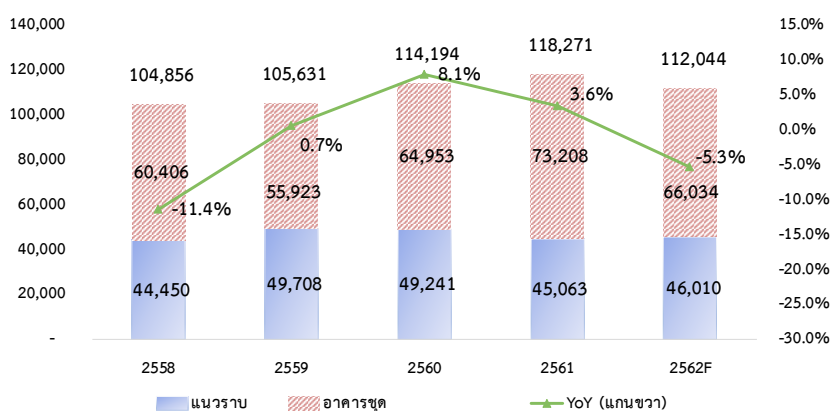
ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยอยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 112,044 หน่วย เป็นประเภทบ้านจัดสรรประมาณร้อยละ 41.1 และเป็นอาคารชุดร้อยละ 58.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,800 ถึง 123,250 หน่วย ลดลงร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 118,271 หน่วย (แผนภูมิที่ 6)

แผนภูมิที่ 6 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

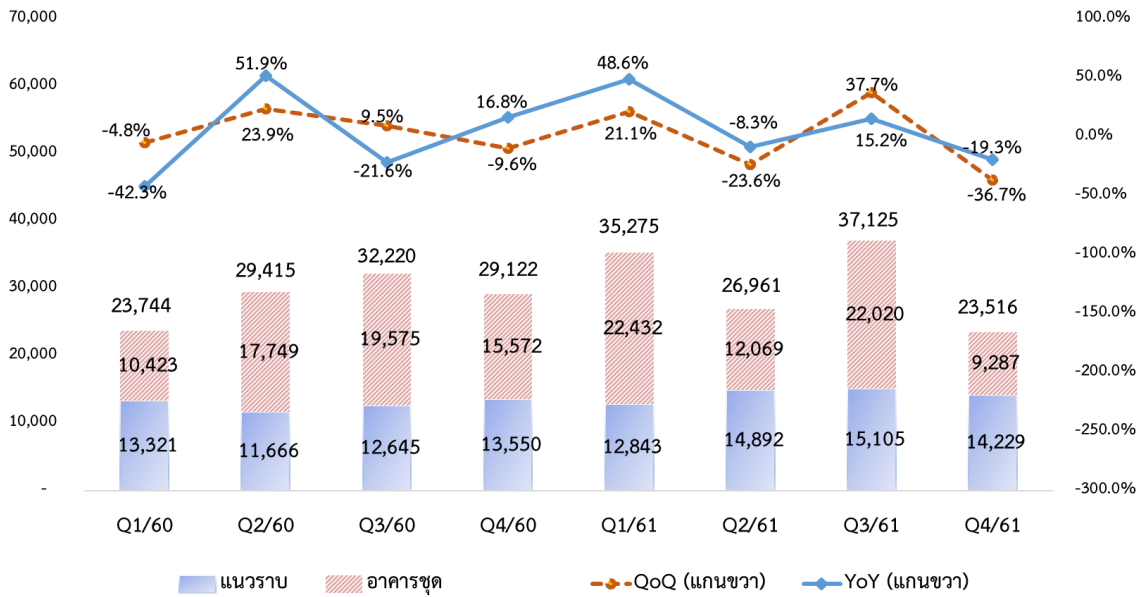
ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 มีจำนวนหน่วย 23,516 หน่วย ลดลงร้อยละ 19.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 29,122 หน่วย และลดลงร้อยละ 36.7 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 37,125 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 7)

ประเภทที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาส 4 ปี 2561 เป็นบ้านจัดสรรมากที่สุดถึง 14,229 หน่วย โดยมีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 60.5 โดยแบ่งเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,330 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 35.4 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 4,063 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 17.3 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 1,090 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 4.6 และบ้านแฝดมีจำนวน 746 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.2 ขณะที่ห้องชุดมีจำนวน 9,287 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 39.5 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ซึ่งมีสัดส่วนที่ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้ามากเนื่องจากห้องชุดได้สร้างเสร็จและจดทะเบียนไปในไตรมาสก่อนหน้าแล้ว (ดูแผนภูมิที่ 8)

ปี 2561 ทั้งปี มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 122,877 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,501 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเองเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.5 ส่วนอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 (ดูแผนภูมิที่ 9)

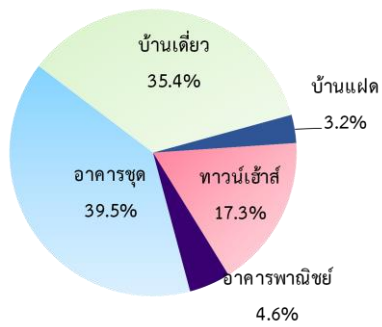
สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 136,799 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 123,100 ถึง 140,900 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 122,877 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 9)

แผนภูมิที่ 7 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ไตรมาส 4 ปี 2561



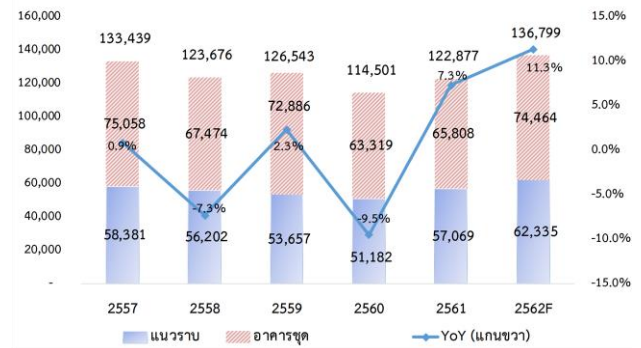
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ไตรมาส 4 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

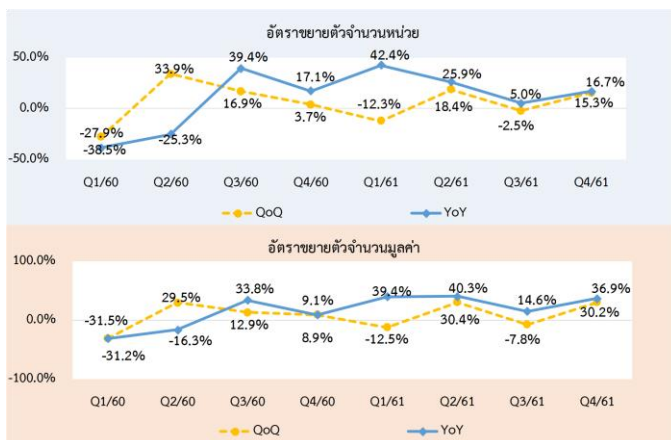
2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีจำนวน 56,047 หน่วย มีมูลค่า 174,363 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 48,009 หน่วย และมูลค่า 127,322 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 10 และ 13) ทั้งนี้มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด 28,314 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50.5 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 15,589 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 27.8 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 7,627 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,482 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.4 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 2,035 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.6 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 12)

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 36,873 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 19,174 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 4 ปี 2561 เท่ากับ 66 : 34 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองมีสัดส่วน 77 : 23 สะท้อนให้เห็นว่ามีการเร่งโอนกรรมสิทธิ์บ้านใหม่ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นมาก ซึ่งเป็นเครื่องชี้ให้เห็นถึงผลกระทบจากมาตรการควบคุมสินเชื่ออย่างชัดเจน (ดูแผนภูมิที่ 13)

แผนภูมิที่ 10 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

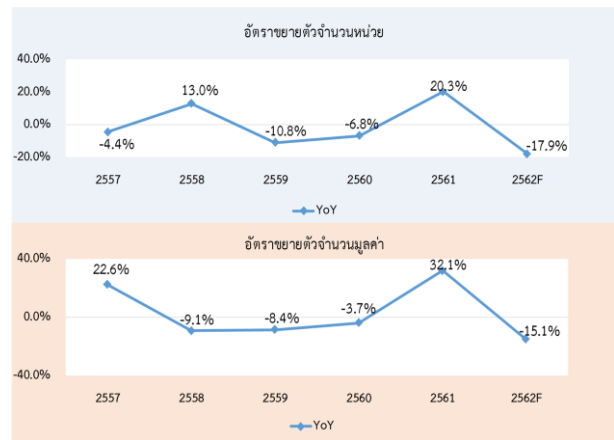
QoQ และ YoY ไตรมาส 4 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

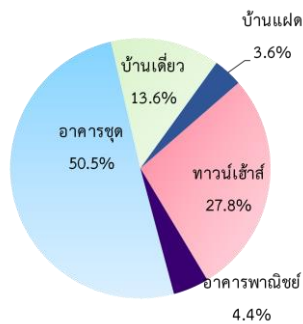


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

แผนภูมิที่ 12 สัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ไตรมาส 4 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



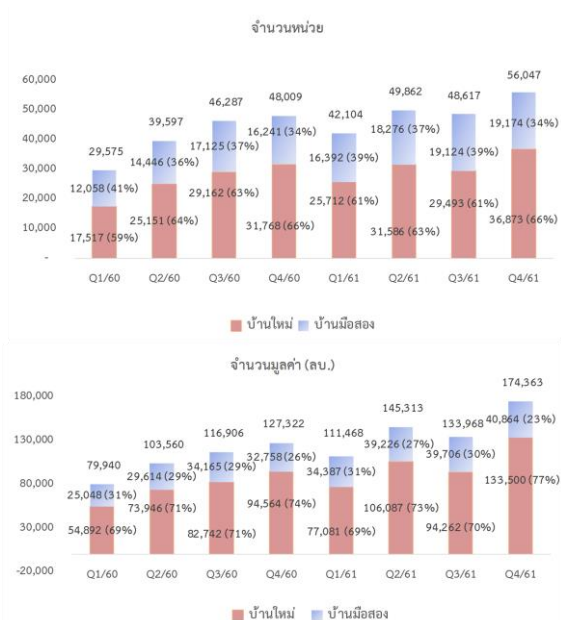
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2561

ประเภท	หน่วย			มูลค่า		
	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY
อาคารชุด	80,233	97,319	21.3%	200,247	271,475	35.6%
แนวราบ	83,235	99,311	19.3%	227,481	293,637	29.1%
รวม	163,468	196,630	20.3%	427,728	565,112	32.1%

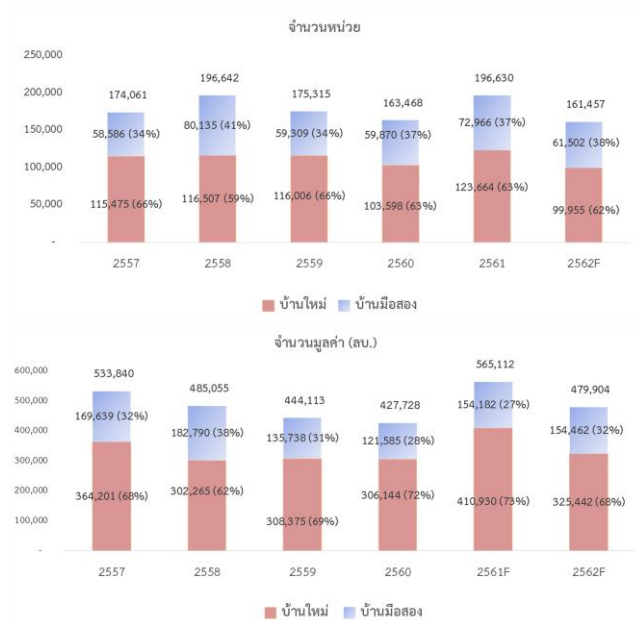
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 13 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 4 ปี 2561



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยบ้านใหม่ และที่อยู่อาศัยบ้านมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2561



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยบ้านใหม่ และที่อยู่อาศัยบ้านมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ภาพรวมปี 2561 ทั้งปี มีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล 196,630 หน่วย และมีมูลค่า 565,112 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.3 และมูลค่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 163,468 หน่วย และมีมูลค่า 427,728 ล้านบาท (ดูตารางที่ 5 แผนภูมิที่ 11 และ 14)

ทั้งนี้จะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) 123,664 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) ประมาณ 72,966 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในปี 2561 เท่ากับ 63 : 37 (ดูแผนภูมิที่ 14)

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 161,457 หน่วย (มีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 145,300 ถึง 177,600 หน่วย) และมีมูลค่า 479,904 ล้านบาท หน่วย (มีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 431,900 ถึง 527,900 ล้านบาท) โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 17.9 และมูลค่าลดลงร้อยละ 15.1 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์มีจำนวน 196,630 หน่วย และมีมูลค่า 565,112 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 10 และ 14)

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 192,805 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 207,430 ล้านบาท (ดูตารางที่ 6)

ปี 2561 ทั้งปี สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 702,900 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 633,990 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 15)

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 697,814 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 692,600 ถึง 701,900 ล้านบาท มีแนวโน้มลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 702,900 ล้านบาท เนื่องจากคาดว่าปี 2562 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง (ดูแผนภูมิที่ 15)

ตารางที่ 6 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

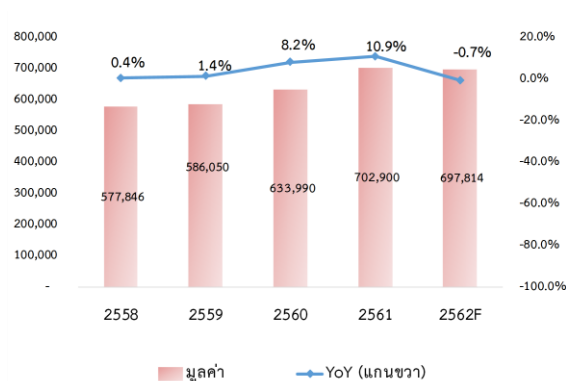
ไตรมาส 4 ปี 2561

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%QoQ	%YoY
Q1/60	115,788	-27.2%	-15.3%
Q2/60	147,491	27.4%	-4.3%
Q3/60	163,281	10.7%	20.0%
Q4/60	207,430	27.0%	30.4%
Y 2560	633,990		8.2%
Q1/61	153,061	-26.2%	32.2%
Q2/61	172,111	12.4%	16.7%
Q3/61	184,923	7.4%	13.3%
Q4/61	192,805	4.3%	-7.1%
Y 2561	702,900		10.9%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 15 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 หรือ ณ สิ้นปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,795,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,525,103 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)

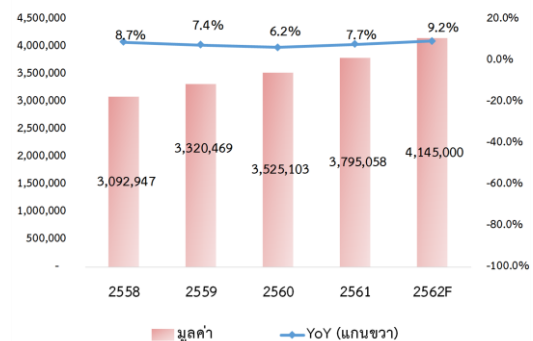
สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 4,145,000 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 4,102,700 ถึง 4,187,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 3,795,058 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 16)

ตารางที่ 7 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ
ไตรมาส 4 ปี 2561

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%QoQ	%YoY
Q1/60	3,341,792	0.6%	6.3%
Q2/60	3,388,326	1.4%	5.4%
Q3/60	3,452,664	1.9%	6.1%
Q4/60	3,525,103	2.1%	6.2%
Q1/61	3,569,243	1.3%	6.8%
Q2/61	3,635,969	1.9%	7.3%
Q3/61	3,707,375	2.0%	7.4%
Q4/61	3,795,058	2.4%	7.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ
ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : F หมายถึง ข้อมูลพยากรณ์

3. สถานการณ์ด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2561 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกประเภท

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 4 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 223.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 168.3 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 1.8

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 4 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 147.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 131.9 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 3.1

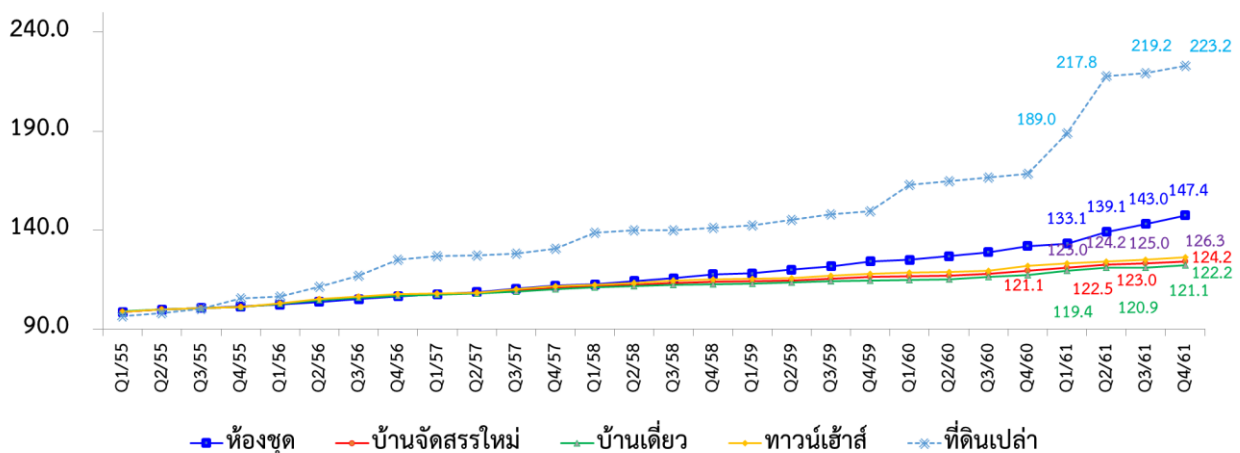
ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 4 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 1.0 โดยเมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.1 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 0.9 และ ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 126.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 121.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 3 ปี 2561 ร้อยละ 1.0 (ดูตารางที่ 8 แผนภูมิที่ 17 - 19)

ตารางที่ 8 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 4 ปี 2561

ดัชนี	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61
ห้องชุดใหม่	124.9	126.8	128.8	131.9	133.1	139.1	143.0	147.4
บ้านจัดสรรใหม่	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	122.5	123.0	124.2
* บ้านเดี่ยว	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	120.9	121.1	122.2
* ทาวน์เฮ้าส์	118.6	118.8	119.4	121.8	123.0	124.2	125.0	126.3
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	162.9	164.6	166.5	168.3	189.0	217.8	219.2	223.2
อัตราขยายตัว (%QoQ)	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q2/61	Q2/61
ห้องชุดใหม่	0.6%	1.5%	1.6%	2.4%	0.9%	4.5%	2.8%	3.1%
บ้านจัดสรรใหม่	0.4%	0.1%	0.9%	1.3%	1.4%	1.2%	0.4%	1.0%
* บ้านเดี่ยว	0.3%	0.2%	1.2%	0.5%	2.0%	1.3%	0.2%	0.9%
* ทาวน์เฮ้าส์	0.5%	0.1%	0.5%	2.0%	1.0%	1.0%	0.6%	1.0%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	8.9%	1.0%	1.2%	1.1%	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%
อัตราขยายตัว (%YoY)	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q2/61	Q2/61
ห้องชุดใหม่	5.8%	5.8%	5.9%	6.3%	6.6%	9.7%	11.0%	11.8%
บ้านจัดสรรใหม่	2.3%	2.1%	2.0%	2.7%	3.8%	4.9%	4.3%	4.0%
* บ้านเดี่ยว	1.7%	1.5%	2.0%	2.2%	3.9%	5.0%	4.0%	4.4%
* ทาวน์เฮ้าส์	2.9%	2.6%	2.1%	3.2%	3.7%	4.5%	4.7%	3.7%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	14.3%	13.4%	12.6%	12.5%	16.0%	32.3%	31.7%	32.6%

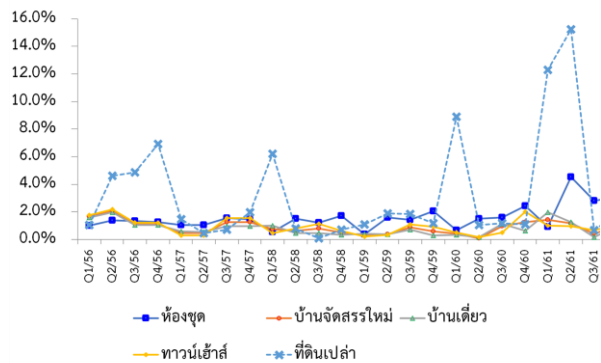
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่ทำการสำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 17 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 4 ปี 2561



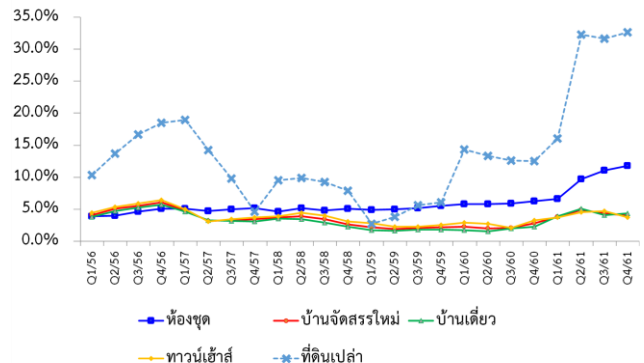
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 18 อัตราขยายตัว (QoQ) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการ
และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 19 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย
และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม