

## สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 1 ปี 2562

ภาพรวมในไตรมาส 1 ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 มีการปรับเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ เนื่องจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะเริ่มผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่มีการเร่งตัวก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้ ส่วนในด้านอุปทานมีการปรับตัวลดลงของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561

### 1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

#### 1.1 อุปทานที่อยู่อาศัยเหลือขาย ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2561

ผลการสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายล่าสุด ณ สิ้นปี 2561 นับเฉพาะโครงการบ้านจัดสรรและอาคารชุด ที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วยต่อโครงการ พบว่า มีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างขายทั้งหมด 1,597 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 492,436 หน่วย และมูลค่าโครงการรวม 1,978,823 ล้านบาท ในจำนวนนี้เป็นอุปทานเหลือขาย จำนวน 154,763 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 649,658 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยเหลือขายและมูลค่าเหลือขาย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 และร้อยละ 18.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 1,584 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการ 457,073 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 142,638 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 548,656 ล้านบาท

โดยแบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร มีจำนวน 1,088 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 207,216 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 926,026 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขาย จำนวน 86,111 หน่วย หรือร้อยละ 41.6 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด มูลค่าเหลือขายรวม 388,802 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยเหลือขายและมูลค่าเหลือขาย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 และร้อยละ 14.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 1,135 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการ 212,780 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 80,398 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 339,612 ล้านบาท

ส่วนโครงการอาคารชุด มีจำนวน 509 โครงการ มีจำนวนหน่วยในผังรวม 285,220 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 1,052,257 ล้านบาท และมีหน่วยเหลือขาย จำนวน 68,652 หน่วย หรือร้อยละ 24.1 ของหน่วยในผังโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด มูลค่าเหลือขายรวม 260,856 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยเหลือขายและมูลค่าเหลือขาย โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 และร้อยละ 24.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560 ที่มีจำนวน 449 โครงการ มีหน่วยในผังโครงการ 244,293 หน่วย และมีหน่วยเหลือขาย 62,240 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขาย 209,044 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร พบว่า ณ สิ้นปี 2561 ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนเหลือขายมากที่สุด ร้อยละ 55.3 โดยส่วนใหญ่เหลือขายในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว เหลือขายร้อยละ 29.3 โดยส่วนใหญ่เหลือขายอยู่ในระดับราคา 5.01 – 7.00 ล้านบาท บ้านแฝดเหลือขายร้อยละ 11.9 โดยเหลือขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด อาคารพาณิชย์พักอาศัยเหลือขายร้อยละ 3.4 โดย

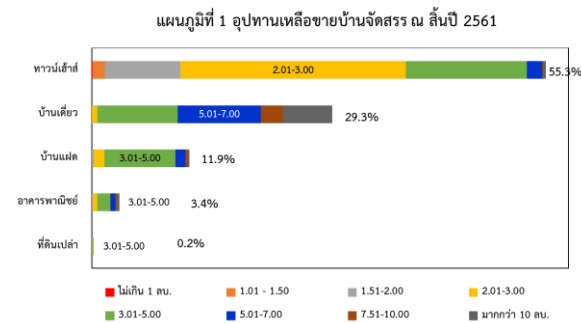
เฉลี่ยขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ที่เหลือเป็นที่ดินเปล่าร้อยละ 0.2 โดยเฉลี่ยขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุด พบว่า ณ สิ้นปี 2561 ห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนเฉลี่ยขายมากที่สุดร้อยละ 70.6 โดยส่วนใหญ่เฉลี่ยขายในระดับราคา 2.01- 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ เฉลี่ยขายร้อยละ 17.3 ซึ่งส่วนใหญ่เฉลี่ยขายในระดับราคา ไม่เกิน 1 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนประเภทห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน มีสัดส่วนเฉลี่ยขายร้อยละ 11.3 ซึ่งส่วนใหญ่เฉลี่ยขายในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเฉลี่ยขายร้อยละ 0.8 ซึ่งส่วนใหญ่เฉลี่ยขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 2)

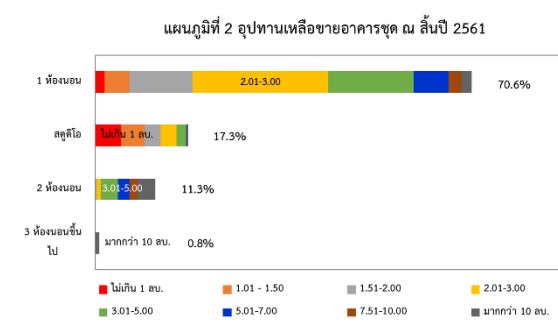
ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย กรุงเทพฯ – ปริมาณ ณ สิ้นปี 2561

ประเภท	จำนวนโครงการ			หน่วยในผัง			มูลค่าโครงการ (ลบ.)			หน่วยเฉลี่ย			มูลค่าเฉลี่ย (ลบ.)		
	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY	2560	2561	YoY
บ้านจัดสรร	1,135	1,088	-4.1%	212,780	207,216	-2.6%	913,532	926,026	1.4%	80,398	86,111	7.1%	339,612	388,802	14.5%
อาคารชุด	449	509	13.4%	244,293	285,220	16.8%	841,967	1,052,257	25.0%	62,240	68,652	10.3%	209,044	260,856	24.8%
<b>รวม</b>	<b>1,584</b>	<b>1,597</b>	<b>0.8%</b>	<b>457,073</b>	<b>492,436</b>	<b>7.7%</b>	<b>1,755,499</b>	<b>1,978,283</b>	<b>12.7%</b>	<b>142,638</b>	<b>154,763</b>	<b>8.5%</b>	<b>548,656</b>	<b>649,658</b>	<b>18.4%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 2 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเฉลี่ยขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณ มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยเฉลี่ย	มูลค่าเฉลี่ย (ลบ.)	ระดับราคาเฉลี่ยขายมากที่สุด	ประเภทเฉลี่ยขายมากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	15,871	65,629	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	12,143	41,360	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางพลี-บางบ่อ-บางเสาธง	9,352	41,051	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	5,141	36,392	1.51 - 2.00 2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	5,877	28,075	2.01 - 3.00	ทาวน์เฮ้าส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดเหลือขายในกรุงเทพฯ – ปริมาณล มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยเหลือขาย	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	ระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด	ประเภทที่เหลือขายมากที่สุด
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	8,710	39,138	3.01 -5.00	1 ห้องนอน
2	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	6,731	18,993	2.01 -3.00	1 ห้องนอน
3	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	6,703	8,326	< 1.00	สตูดิโอ
4	สุขุมวิท	6,661	66,832	10.00 ขึ้นไป	2 ห้องนอน
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	4,968	10,362	2.01 -3.00	1 ห้องนอน

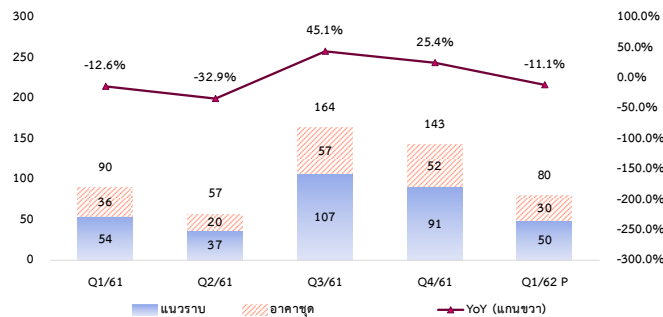
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 1.2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมาณล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 มีจำนวน 80 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 19,334 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 101,565 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 11.1 ร้อยละ 21.5 และร้อยละ 5.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ผู้ประกอบการชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ ตามอัตราดูดซับที่ลดลง และอุปทานหน่วยเหลือขายสะสมที่เพิ่มขึ้น

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 **โครงการบ้านจัดสรร**มีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 50 โครงการ 8,069 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 52,215 ล้านบาท จำนวนโครงการและจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 7.4 และ ร้อยละ 7.9 ตามลำดับ แต่จำนวนมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ส่วน**โครงการอาคารชุด**มีการเปิดขายใหม่จำนวน 30 โครงการ 11,265 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 49,350 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ 16.7 ร้อยละ 29.0 และร้อยละ 24.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 (ดูแผนภูมิที่ 3 4 และ 5)

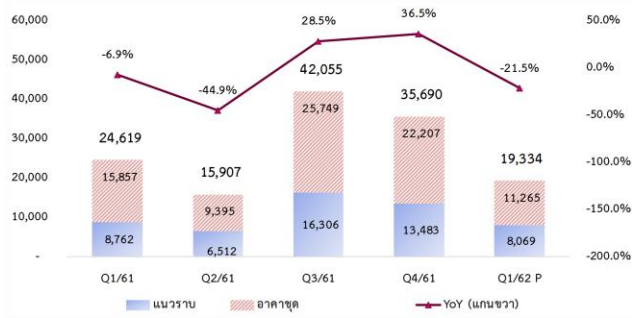
แผนภูมิที่ 3 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณล ไตรมาส 1 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

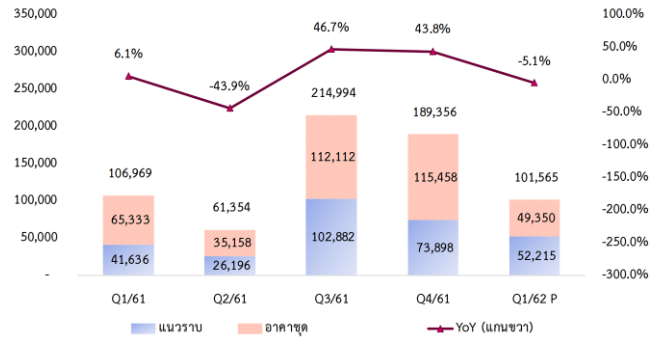
หมายเหตุ : P หมายถึง เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 4 จำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณพล ไตรมาส 1 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
หมายเหตุ : P หมายถึง เป็นข้อมูลเบื้องต้น

แผนภูมิที่ 5 มูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณพล ไตรมาส 1 ปี 2562

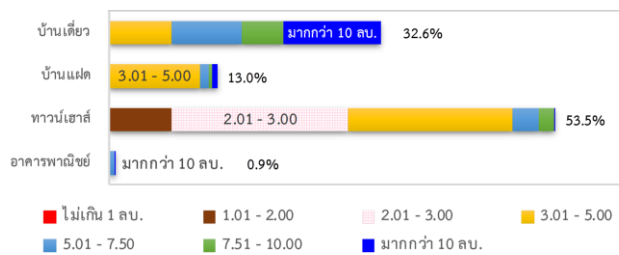


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์  
หมายเหตุ : P หมายถึง เป็นข้อมูลเบื้องต้น

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร ในไตรมาส 1 ปี 2562 พบว่า ส่วนใหญ่ร้อยละ 53.5 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และเปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 32.6 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 13.0 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.9 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 6)

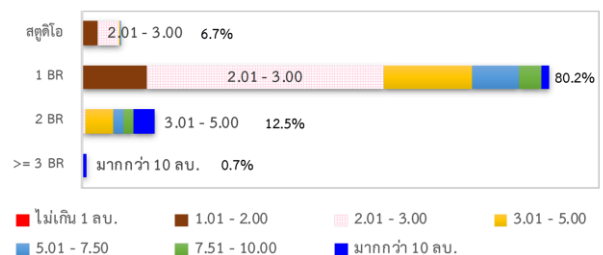
ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 1 ปี 2562 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 80.2 และเปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภท 2 ห้องนอน ร้อยละ 12.5 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนห้องชุดประเภทสตูดิโอมีสัดส่วนร้อยละ 6.7 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.7 ส่วนใหญ่เกือบทั้งหมดเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป (ดูแผนภูมิที่ 7)

แผนภูมิที่ 6 ประเภทและราคาบ้านจัดสรรไตรมาส 1 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 7 ประเภทและราคาอาคารชุดไตรมาส 1 ปี 2562

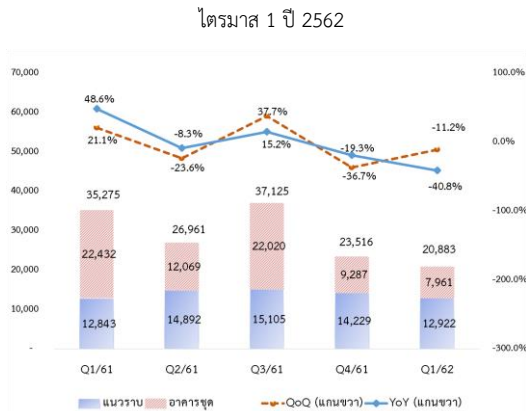


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 1.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

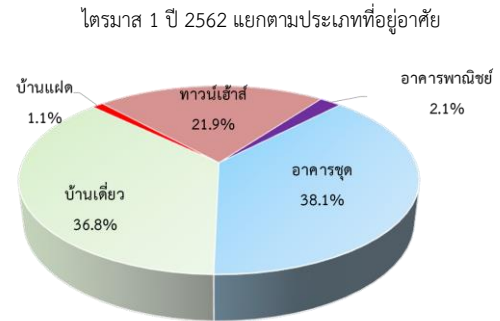
ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 มีจำนวนหน่วย 20,883 หน่วย ลดลงมากถึงร้อยละ 40.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 35,275 หน่วย และลดลงร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 23,516 หน่วย โดยลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 2 (ดูแผนภูมิที่ 8)

แผนภูมิที่ 8 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

### 2.1 อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ณ สิ้นปี 2561

อัตราดูดซับ(Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นเครื่องชี้อุปสงค์ (Demand) ของตลาดที่อยู่อาศัยนั้น ในการสำรวจรอบครึ่งหลังปี 2561 พบว่า ที่อยู่อาศัยที่เหลือขายจำนวน 154,763 หน่วยนี้ หากไม่นับรวมอุปทานเปิดตัวใหม่ในช่วงหลังจากการสำรวจ คาดว่าจะขายหมดภายใน 15 เดือน โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.8 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2560 ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 4.6

โครงการบ้านจัดสรรในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.1 หรือคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 86,111 หน่วย จะขายได้หมดภายใน 27 เดือน ซึ่งอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2560 ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.5 โดยบ้านจัดสรรในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 2,938 หน่วย เป็นกลุ่มที่คาดว่าจะใช้เวลาน้อยที่สุดประมาณ 19 เดือนในการขายหมด

โครงการอาคารชุดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีอัตราดูดซับร้อยละ 6.5 หรือคาดว่าหน่วยเหลือขายจำนวน 68,652 หน่วย จะขายได้หมดภายใน 9 เดือน ซึ่งเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากปี 2560 ซึ่งมีอัตราดูดซับร้อยละ 5.8 โดยอาคารชุดในระดับราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท ซึ่งมีหน่วยเหลือขาย 4,598 หน่วย เป็นกลุ่มที่ขายได้รวดเร็วที่สุด โดยมีอัตราดูดซับร้อยละ 9.8 ต่อเดือน และคาดว่าจะใช้เวลาเพียง 4 เดือนในการขาย (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริณทล

ระดับราคา	ปี 2560			ปี 2561			จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมด		
	บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวม	บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวม	บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวม
≤ 1,000,000	5.8%	3.6%	3.7%	3.4%	9.8%	9.8%	23	4	4
1,000,001 - 1,500,000	4.0%	4.5%	4.4%	2.0%	5.2%	4.7%	44	13	15
1,500,001 - 2,000,000	3.9%	5.6%	4.8%	3.1%	6.1%	5.0%	27	10	14
2,000,001 - 3,000,000	3.9%	5.5%	4.6%	3.1%	5.9%	4.5%	26	11	16
3,000,001 - 5,000,000	3.1%	6.8%	4.4%	3.1%	6.2%	4.3%	26	10	17
5,000,001 - 7,500,000	3.5%	6.3%	4.6%	2.9%	6.9%	4.6%	29	8	16
7,500,001 - 10,000,000	3.3%	7.9%	5.5%	4.0%	7.2%	5.8%	19	8	11
10,000,001 ขึ้นไป	3.1%	7.0%	5.0%	2.7%	6.3%	4.4%	31	10	17
<b>รวม</b>	<b>3.5%</b>	<b>5.8%</b>	<b>4.6%</b>	<b>3.1%</b>	<b>6.5%</b>	<b>4.8%</b>	<b>27</b>	<b>9</b>	<b>15</b>

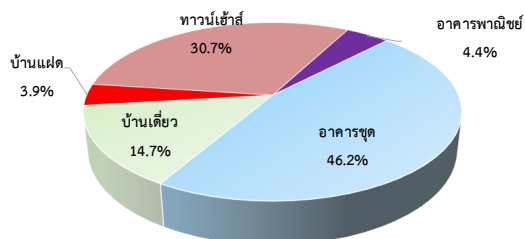
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## 2.2 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริณทล

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริณทล มีจำนวน 47,770 หน่วย มีมูลค่า 132,947 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 42,104 หน่วย และมูลค่า 111,468 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12) ทั้งนี้มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด 22,077 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 46.2 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 14,676 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.7 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 7,027 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.7 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,119 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.4 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,874 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.9 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 10)

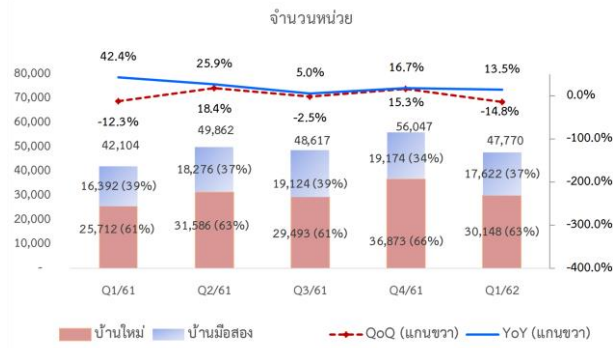
สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 30,148 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 17,622 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 1 ปี 2562 เท่ากับ 63 : 37 ขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านสร้างใหม่ มีมูลค่า 99,453 ล้านบาท และมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสองมีมูลค่า 33,494 ล้านบาท ทำให้มีสัดส่วนมูลค่าบ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองเท่ากับ 75 : 25 (ดูแผนภูมิที่ 11 และ 12)

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2562 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



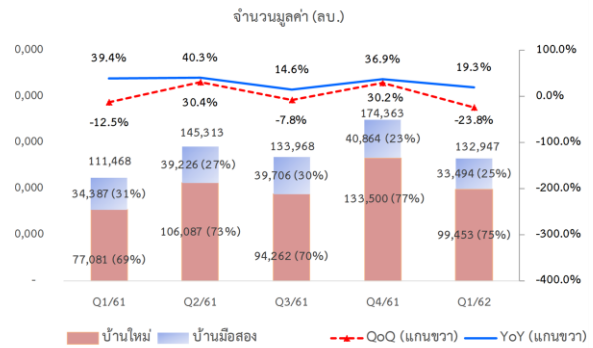
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ไตรมาส 1 ปี 2562



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยบ้านใหม่ และที่อยู่อาศัยบ้านมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด  
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไตรมาส 1 ปี 2562

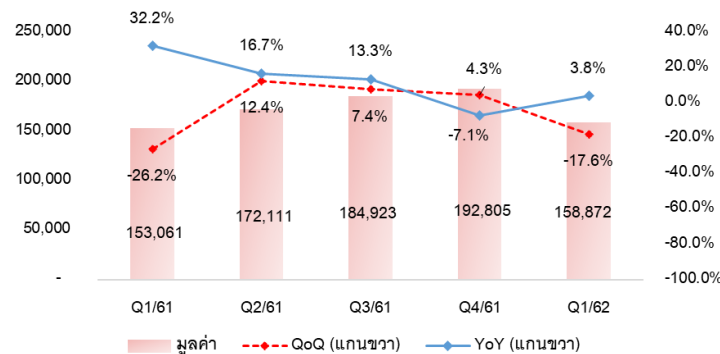


หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยบ้านใหม่ และที่อยู่อาศัยบ้านมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด  
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 158,872 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 153,061 ล้านบาท แต่ลดลงร้อยละ 17.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 192,805 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 13)

แผนภูมิที่ 13 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศไตรมาส 1 ปี 2562

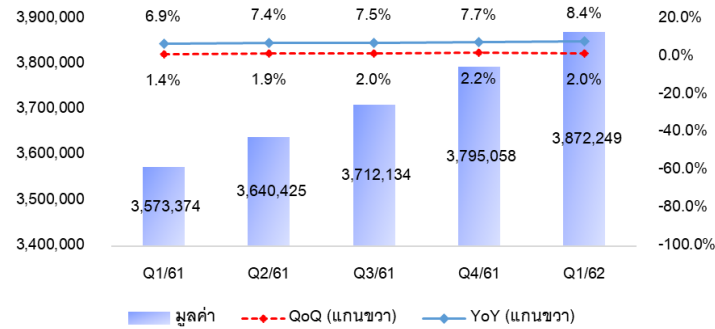


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 2.4 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 หรือ สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,872,249 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 3,573,374 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 3,795,058 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 14)

### แผนภูมิที่ 14 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ไตรมาส 1 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### 3. สถานการณ์ด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2562 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกประเภท

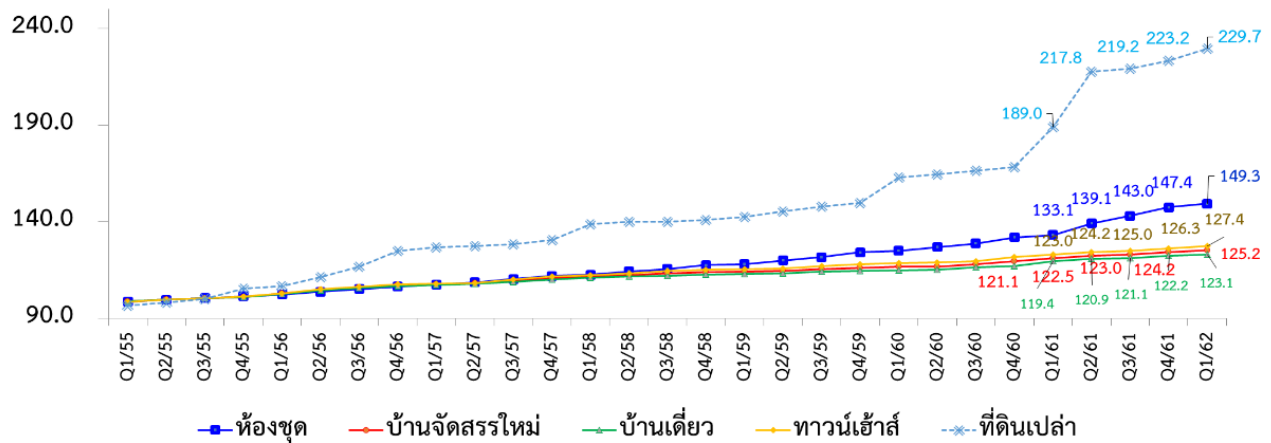
ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 229.7 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 189.0

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 149.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 133.1 จุด

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 1 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 121.1 จุด โดยเมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด และดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 127.4 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 123.0 จุด (ดูแผนภูมิที่ 15 และ 16)

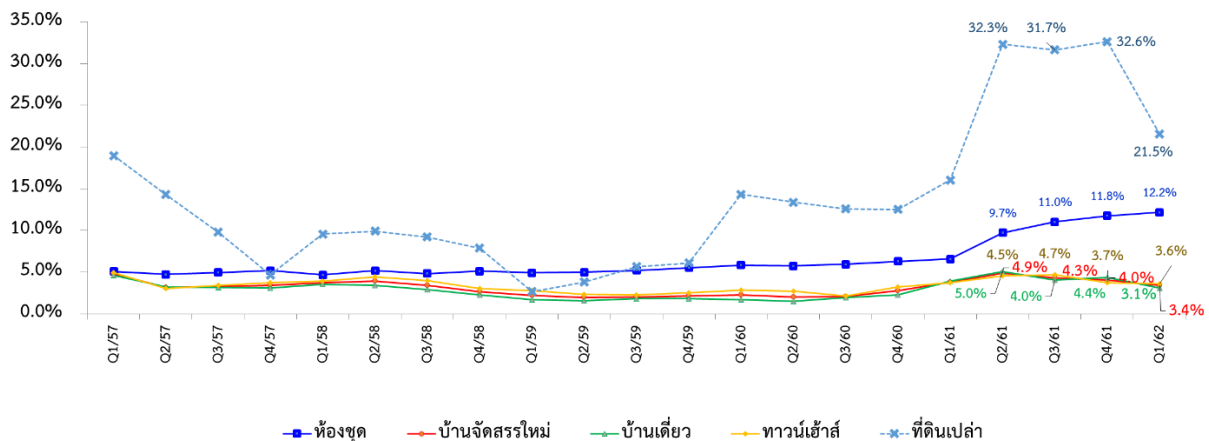


แผนภูมิที่ 15 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา  
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2562



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย  
และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาकारอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้อ้างอิงข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณ์ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

# อุปสงค์

# อุปทาน

H2/2561 อัตราคูดัชนีต่อเดือน  
ณ สิ้นปี 2561  
▲ H2/61 = 4.8%  
(H2/60 = 4.6%)

H2/61 3.1%  
H2/60=3.5%

H2/61 6.5%  
H2/60=5.8%

บ้านจัดสรร อาคารชุด

Q1/62 หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ 47,770 หน่วย  
+13.5% (YoY)

มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ 132,947 ล้านบาท  
+19.3% (YoY)

ที่อยู่อาศัย

25,693 หน่วย +15.0% (YoY)  
75,205 ล้านบาท +20.1% (YoY)

22,077 หน่วย +11.7% (YoY)  
57,742 ล้านบาท +18.3% (YoY)

อาคารชุด

Q1/62 สิ้นเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ  
152,827 ล้านบาท +3.8% (YoY)  
-17.6% (QoQ)

Q1/62 สิ้นเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ  
3,872,249 ล้านบาท +8.4% (YoY)  
+2.0% (QoQ)

สรุปข้อมูลสำคัญ  
ตลาดที่อยู่อาศัย  
กรุงเทพฯ-ปริมณฑล  
Q1/2562

H2/2561 หน่วยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2561 154,763 หน่วย  
+8.5% (YoY)

86,111 หน่วย +7.1% (YoY)  
บ้านจัดสรร

68,652 หน่วย +10.3% (YoY)  
อาคารชุด

Q1/62 หน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ 19,334 หน่วย  
-21.5% YoY

8,069 หน่วย -7.9% (YoY)  
บ้านจัดสรร

11,265 หน่วย -29.0% (YoY)  
อาคารชุด

Q1/62 ที่อยู่อาศัย  
สร้างเสร็จจดทะเบียน 20,883 หน่วย  
-40.8% (YoY)

12,922 หน่วย +0.6% (YoY)  
บ้านจัดสรร

7,961 หน่วย -64.5% (YoY)  
อาคารชุด

ที่อยู่สร้างเสร็จจดทะเบียน  
แยกตามประเภท

บ้านเดี่ยว	56.8%
บ้านแฝด	1.1%
ทาวน์เฮ้าส์	21.9%
อาคารชุด	38.1%
อสังหาริมทรัพย์	2.1%

