

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ครึ่งปีแรก ปี 2558 และแนวโน้มอนาคต

โครงการที่อยู่ในระหว่างการขาย

โครงการบ้านจัดสรร ที่อยู่ในระหว่างการขายในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มี 1,022 โครงการ มีหน่วยในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 202,200 หน่วย มีหน่วยเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 78,500 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 332,900 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมด พบว่าร้อยละ 47 เป็นทาวน์เฮ้าส์ ร้อยละ 40 เป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 10 เป็นบ้านแฝด ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์และที่ดินเปล่า

แยกตามระดับราคาของหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 21 อยู่ในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท ร้อยละ 23 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท ร้อยละ 33 อยู่ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท และร้อยละ 23 อยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 202,200 หน่วยดังกล่าว แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 129,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 36,900 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 35,700 หน่วย

จากทั้งหมด 1,022 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 447 โครงการ รวมประมาณ 77,200 หน่วย เหลือขายประมาณ 21,400 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 199 โครงการ รวมประมาณ 40,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 19,700 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 179 โครงการ รวมประมาณ 42,700 หน่วย เหลือขายประมาณ 16,700 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 110 โครงการ รวมประมาณ 26,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 13,900 หน่วย อยู่ในสมุทรสาคร 51 โครงการ รวมประมาณ 10,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 4,800 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 36 โครงการ รวมประมาณ 5,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 2,000 หน่วย

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา เขตคลองสามวา เขตสายไหม อำเภอบางบัวทอง อำเภอธัญบุรี ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางบัวทอง อำเภอลำลูกกา อำเภอบางกรวย อำเภอคลองหลวง

เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยบ้านเดี่ยวเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางบัวทอง อำเภอคลองหลวง อำเภอบางกรวย อำเภอบางพลี อำเภอเมืองปทุมธานี

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยทาวน์เฮ้าส์เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอลำลูกกา อำเภอบางบัวทอง อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอบางบ่อ

โครงการอาคารชุด ซึ่งอยู่ในระหว่างการขายในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีประมาณ 400 โครงการ มีหน่วยห้องชุดในผังของทุกโครงการรวมกันประมาณ 206,000 หน่วย มีหน่วยห้องชุดเหลือขายหรือเป็นอุปทานในตลาดประมาณ 57,300 หน่วย คิดเป็นมูลค่าหน่วยเหลือขายประมาณ 148,400 ล้านบาท

มีโครงการอาคารชุดขนาดความสูงไม่เกิน 8 ชั้น 244 โครงการ และโครงการอาคารชุดขนาดความสูง 30 ชั้นขึ้นไป 84 โครงการ

ร้อยละ 29 ของหน่วยห้องชุดทั้งหมดมีขนาดห้องไม่เกิน 25 ตารางเมตร และร้อยละ 39 อยู่ระหว่าง 26-30 ตารางเมตร ส่วนห้องชุดที่มีขนาดห้องมากกว่า 60 ตารางเมตรมีร้อยละ 4 ของหน่วยห้องชุดทั้งหมด

แยกตามระดับราคาของหน่วยในผังโครงการ พบว่าร้อยละ 48 เป็นหน่วยห้องชุดในช่วงราคาไม่เกิน 2 ล้านบาท อีกร้อยละ 24 อยู่ในช่วงราคา 2.01-3 ล้านบาท และร้อยละ 15 ในช่วงราคา 3.01-5 ล้านบาท ที่เหลืออยู่ในช่วงราคาเกินกว่า 5 ล้านบาท

จากหน่วยในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 206,000 หน่วยดังกล่าว แยกตามสถานะของการก่อสร้าง พบว่าเป็นหน่วยที่สร้างเสร็จแล้วประมาณ 59,600 หน่วย อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 94,600 หน่วย และยังไม่ได้เริ่มสร้างประมาณ 51,900 หน่วย

จากทั้งหมด 400 โครงการ อยู่ในกรุงเทพฯมากที่สุด 297 โครงการ รวมประมาณ 144,400 หน่วย เหลือขายประมาณ 33,100 หน่วย อยู่ในนนทบุรี 44 โครงการ รวมประมาณ 24,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 9,100 หน่วย อยู่ในปทุมธานี 19 โครงการ รวมประมาณ 16,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 8,500 หน่วย อยู่ในสมุทรปราการ 31 โครงการ รวมประมาณ 17,600 หน่วย เหลือขายประมาณ 5,900 หน่วย และอยู่ในนครปฐม 8 โครงการ รวมประมาณ 2,000 หน่วย เหลือขายประมาณ 350 หน่วย

เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดในผังโครงการมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางซื่อ อำเภอธัญบุรี เขตห้วยขวาง เขตบางนา และอำเภอเมืองสมุทรปราการ

ส่วนเขตหรืออำเภอที่มีหน่วยห้องชุดเหลือขายมากที่สุด ได้แก่ อำเภอธัญบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี เขตบางซื่อ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตห้วยขวาง และเขตจตุจักร

โดยสรุป ผู้ประกอบการยังมีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านจัดสรรและอาคารชุดในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีจำนวนหน่วยในผังโครงการเพิ่มขึ้น หน่วยบ้านจัดสรรใหม่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทหายได้ยาก แต่ห้องชุดใหม่ราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทยังหาซื้อได้ในพื้นที่ปทุมธานีเป็นหลัก

โครงการเปิดขายใหม่

ในครึ่งปีแรก ปี 2558 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 47,500 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 15,300 หน่วยจากประมาณ 98 โครงการ และห้องชุดประมาณ 32,200 หน่วยจาก 75 โครงการ (เทียบกับในครึ่งปีแรก ปี 2557 มีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมทั้งสิ้นประมาณ 21,600 หน่วยจากประมาณ 130 โครงการ และห้องชุดประมาณ 31,700 หน่วยจาก 68 โครงการ) หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ลดลงเมื่อเทียบกับครั้งแรก ปี 2557 ส่วนหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มีจำนวนหน่วยใกล้เคียงกับครึ่งปีแรก ปี 2557

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่มากที่สุดในครึ่งปีแรก ปี 2558 ได้แก่ โซนมีนบุรี-หนองจอก-คลองสามวา-ลาดกระบัง ประมาณ 2,400 หน่วย โซนบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ประมาณ 2,100 หน่วย และโซนบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ประมาณ 1,900 หน่วย

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ครึ่งปีแรก ปี 2558 แยกประเภท

จังหวัด / ประเภท	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวม	ร้อยละ (จังหวัด)
กรุงเทพฯ	2,284	381	5,803	163	8,631	56%
นนทบุรี	809	136	2,173	159	3,277	22%
ปทุมธานี	438	40	1,484	34	1,996	13%
สมุทรปราการ	300	-	599	38	937	6%
นครปฐม	58	-	103	-	161	1%
สมุทรสาคร	336	-	-	-	336	2%
รวม	4,225	557	10,162	394	15,338	
ร้อยละ (ประเภทบ้าน)	28%	4%	66%	3%		

หน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ ครึ่งปีแรก ปี 2558 แยกระดับราคา

จังหวัด / ราคา	ไม่เกิน 1 ลบ.	1,000,001 - 2,000,000	2,000,001 - 3,000,000	3,000,001 - 5,000,000	5,000,000 - 7,500,000	7,500,001 - 10,000,000	มากกว่า 10 ลบ.	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	-	676	3,529	1,214	1,320	1,202	690	8,631	56%
นนทบุรี	-	503	938	1,413	240	124	59	3,277	22%
ปทุมธานี	-	489	1,072	214	102	103	16	1,996	13%
สมุทรปราการ	-	536	205	196	-	-	-	937	6%
นครปฐม	-	42	61	58	-	-	-	161	1%
สมุทรสาคร	-	-	-	77	259	-	-	336	2%
รวม	-	2,246	5,805	3,172	1,921	1,429	765	15,338	
ร้อยละ (ระดับราคา)	-	15%	38%	21%	12%	9%	5%		
มูลค่า	-	3,370	14,510	12,690	12,010	12,500	11,480	66,560	

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 หน่วยงาน กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ส่วนพื้นที่ซึ่งมีหน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่มากที่สุดในครึ่งปีแรก ปี 2558 ได้แก่ โชนนนทบุรี ประมาณ 6,200 หน่วย โชนห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ประมาณ 5,000 หน่วย โชนธนบุรี ประมาณ 4,300 หน่วย และโชนสมุทรปราการ ประมาณ 4,200 หน่วย

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ ครึ่งปีแรก ปี 2558 แยกประเภท

จังหวัด / ประเภท	สตูดิโอ	1 BR	2 BR	>= 3 BR	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	3,486	13,290	3,472	831	21,079	66%
นนทบุรี	1,898	3,856	364	87	6,205	19%
ปทุมธานี	-	479	-	-	479	1%
สมุทรปราการ	1,439	2,573	217	3	4,232	13%
นครปฐม	-	139	19	-	158	1%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-
รวม	6,823	20,337	4,072	921	32,153	
ร้อยละ (ประเภทห้องชุด)	21%	63%	13%	3%		

ทั้งนี้ สำหรับโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรกปีนี้ มีสัดส่วนของห้องชุดราคาแพงกว่า 5 ล้านบาทเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ (จากร้อยละ 9 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 21 เมื่อรวมครึ่งปีแรก ปี 2558) ในขณะที่สัดส่วนของห้องชุดราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทก็ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ (จากร้อยละ 53 ในปี 2557 เป็นร้อยละ 40 เมื่อรวมครึ่งปีแรก ปี 2558)

มูลค่าโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่ในครึ่งปีแรก ปี 2558 เท่ากับประมาณ 127,000 ล้านบาท คิดเป็นประมาณเกือบ 2 ใน 3 ของมูลค่าโครงการทั้งปี 2557 ซึ่งเท่ากับ 194,700 ล้านบาท เนื่องจากมีองค์ประกอบที่เป็นห้องชุดระดับราคาสูงมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

หน่วยห้องชุดเปิดขายใหม่ ครึ่งปีแรก ปี 2558 แยกระดับราคา

จังหวัด / ราคา	ไม่เกิน 1 ลบ.	1,000,001 - 2,000,000	2,000,001 - 3,000,000	3,000,001 - 5,000,000	5,000,000 - 7,500,000	7,500,001 - 10,000,000	มากกว่า 10 ลบ.	รวม	ร้อยละ
กรุงเทพฯ	2,424	2,323	3,800	5,794	2,549	1,649	2,540	21,079	66%
นนทบุรี	-	4,390	984	831	-	-	-	6,205	19%
ปทุมธานี	392	87	-	-	-	-	-	479	1%
สมุทรปราการ	1,281	1,634	743	574	-	-	-	4,232	13%
นครปฐม	-	139	13	6	-	-	-	158	1%
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	4,097	8,573	5,540	7,205	2,549	1,649	2,540	32,153	
ร้อยละ (ระดับราคา)	13%	27%	17%	22%	8%	5%	8%		
มูลค่า	3,070	12,860	13,850	28,820	15,930	14,430	38,100	127,060	

การที่ผู้ประกอบการเปิดขายโครงการอาคารชุดในระดับบนมากขึ้น และโครงการในระดับราคาต่ำ ลดลงมากในไตรมาสแรก สะท้อนให้เห็นการคาดการณ์กำลังซื้อในตลาดล่างว่ายังอยู่ในภาวะยากลำบาก เนื่องจากผู้บริโภคในตลาดล่างยังติดกับดักหนี้ครัวเรือนจากภาระหนี้รถยนต์คันแรก

ตลาดห้องชุดในกรุงเทพฯ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (เช่น พระราม 9 พหลโยธิน) มีราคาเพิ่มสูงขึ้นมาก โดยจากการสำรวจดัชนีราคาห้องชุด ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า ในไตรมาสแรกห้องชุดระดับราคา 80,000-120,000 บาท มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาประมาณร้อยละ 6.0 ปีต่อปี สูงกว่าอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของห้องชุดทั้งหมดซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.7 และในไตรมาสที่ 2 ห้องชุดระดับราคา 80,000-120,000 บาท มีอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาประมาณร้อยละ 7.7 ปีต่อปี สูงกว่าอัตราการเพิ่มเฉลี่ยของห้องชุดทั้งหมดซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 5.3

ตลาดที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด

ประเภทห้องชุดในจังหวัดหัวเมืองหลักของภูมิภาคยังเผชิญปัญหาอุปทานส่วนเกิน แต่ในระดับปัญหาที่ลดลงเนื่องจากการยกเลิกโครงการไปบางส่วนแล้ว ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ส่งสัญญาณเตือนมานานกว่า 2 ปีแล้ว โดยเมื่อเดือนเมษายน 2556 ได้ระบุว่าตลาดที่อยู่อาศัยในจังหวัดหัวเมืองหลักของภูมิภาคมีแนวโน้มการเปิดโครงการมากเกินไป ผู้ประกอบการควรระมัดระวังการเปิดโครงการใหม่ในจังหวัดเหล่านั้น เพราะอาจมีปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อโครงการก่อสร้างเสร็จในระยะเวลาอีก 1-2 ปีหลังจากนั้น ซึ่งต่อมาในปี 2557-2558 ตลาดห้องชุดในจังหวัดภูมิภาคต่างๆก็ประสบปัญหาผู้ซื้อเดิมไม่โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเดิม และยอดจองในโครงการใหม่ต่ำกว่าเป้าหมาย ทำให้ผู้ประกอบการต้องยกเลิกโครงการใหม่บางโครงการดังกล่าว

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ประเด็นน่าสนใจ

ในช่วงไตรมาสที่ 2 มีความเคลื่อนไหวในด้านกฎหมายเกี่ยวกับการขายทอดตลาดห้องชุด โดยมีการผลักดันร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่...) พ.ศ. ... (การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรร) เพื่อให้เข้าสู่การพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) กฎหมายนี้จะช่วยให้เกิดความคล่องตัวในการขายทอดตลาดห้องชุด โดยแก้ไขปัญหาอันสืบเนื่องมาจากการที่ผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเดิมติดค้างค่าส่วนกลาง สาธารณคดีคือการกำหนดวิธีการขายทอดตลาด ให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าว และเมื่อขายทอดตลาดได้แล้วเจ้าพนักงานบังคับคดีจะกันเงินเพื่อชำระหนี้ ให้นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนอง และจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่ากฎหมายนี้จะยังไม่มีผลต่อตลาดอาคารชุดในพื้นที่ เนื่องจากหน่วยห้องชุดที่เป็นทรัพย์สินรอการขายหรือเป็นทรัพย์สินบังคับคดี เป็นทรัพย์สินที่มีการก่อสร้างเสร็จมานานเป็นส่วนใหญ่ มีสภาพเสื่อมโทรมลงเนื่องจากขาดการดูแลรักษา จำนวนหน่วยห้องชุดที่จะได้รับการขายทอดตลาดอาจมีมากขึ้นแต่จะเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป ไม่มีปริมาณมากพอที่จะเป็นปัจจัยกระทบตลาดทั้งในเชิงบวกหรือเชิงลบ

สรุป

ผู้ประกอบการในตลาดที่อยู่อาศัยซึ่งชะลอการเปิดโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีแรก มีแนวโน้มจะเริ่มเปิดโครงการใหม่มากขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง ทั้งโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด แต่ปัจจัยลบด้านเศรษฐกิจจะส่งผลให้จำนวนรวมหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2558 ทั้งปีอยู่ในระดับที่ไม่สูงไปกว่าจำนวนหน่วยรวมในปี 2556 และปี 2557

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมีโครงการอาคารชุดจำนวนมากที่เปิดขายไปก่อนหน้านี้ในช่วงระหว่างปี 2555-2557 มีกำหนดสร้างเสร็จภายในปีนี้ ซึ่งจะทำให้เกิดการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยและทยอยโอนกรรมสิทธิ์มากขึ้นในครึ่งปีหลัง ดังนั้น ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ในปี 2558 น่าจะยังอยู่ในระดับใกล้เคียงปี 2557 ซึ่งมียอดรวมประมาณ 575,000 ล้านบาท

การปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ส่งผลให้สถาบันการเงินมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยทั้งด้านเงินกู้และเงินฝาก ส่งผลทางจิตวิทยาต่อตลาดและเป็นปัจจัยหนุนช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆเติบโตได้บ้าง

การเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณและงบลงทุนในไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ปี 2558 และการเร่งรัดโครงการสาธารณูปโภคด้านการขนส่งคมนาคม จะช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ภาคอื่นๆ พื้นตัวได้ดีขึ้นต่อไปในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2558

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยปรับลดลงจากระดับ 55.4 ในไตรมาสสุดท้าย ปี 2557 เป็น 52.2 ในไตรมาสแรกปี 2558 และปรับลดลงอีกสู่ระดับ 50.4 ในไตรมาสที่ 2 แม้ค่าดัชนีจะปรับลดลง แต่ยังอยู่สูงกว่าค่ากลาง (ค่ากลางเท่ากับ 50.0) แสดงว่าโดยภาพรวมผู้ประกอบการยังมีความเชื่อมั่นที่ดี