

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 3 ปี 2561 และแนวโน้มปี 2562

ภาพรวมในไตรมาส 3 ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ในด้านอุปสงค์มีการปรับเพิ่มขึ้นของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ ส่วนในด้านอุปทานมีการปรับเพิ่มขึ้นของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

สำหรับภาพรวมในปี 2561 ทั้งปี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2560 โดยเป็นผลจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ รถไฟฟ้าความเร็วสูง นอกจากนั้นมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่จะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 เมษายน 2562 คาดว่าจะส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์และสินเชื่อที่อยู่อาศัยมีการเร่งตัวก่อนที่จะมีมาตรการบังคับใช้

สำหรับแนวโน้มในปี 2562 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าผลจากมาตรการควบคุมสินเชื่อ และการชะลอตัวเล็กน้อยของเศรษฐกิจจะส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย โดยคาดว่าจะมีการชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยในด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 11.6 และ 2.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2561 และคาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยจะลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับปี 2561 ส่วนอุปทานโครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะลดลงร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 แต่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะยังคงเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับปี 2561 เนื่องจากการขยายตัวของโครงการที่เปิดตัวใหม่ในปี 2561

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 มีจำนวน 130 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 42,055 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 194,446 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 ร้อยละ 28.5 และร้อยละ 32.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และเป็นการเพิ่มขึ้นครั้งแรกหลังจากชะลอตัวมา 4 ไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาส 4 ปี 2560 เนื่องจากผู้ประกอบการได้ชะลอเปิดขายโครงการใหม่ เพื่อลดอุปทานส่วนเกินในตลาด

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 **โครงการบ้านจัดสรร**มีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 78 โครงการ 16,306 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 86,060 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.9 42.2 และ 58.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วน**โครงการอาคารชุด**มีการเปิดขายใหม่จำนวน 52 โครงการ 25,749 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 108,386 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 6.1 ร้อยละ 21.1 และ ร้อยละ 17.3 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร ในไตรมาส 3 ปี 2561 พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 57.5 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 29.3 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 12.5 ซึ่งส่วนใหญ่

เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.7 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 1)

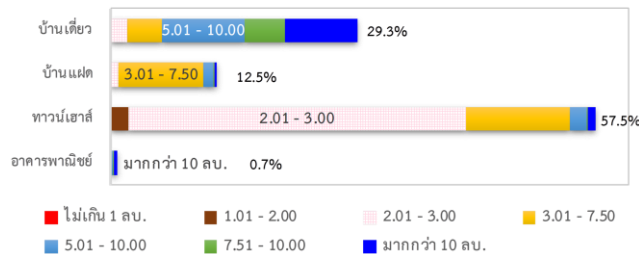
ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 73.5 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภทสตูดิโอร้อยละ 15.5 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนมีสัดส่วนร้อยละ 10.7 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.3 ซึ่งทั้งหมดเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2561

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	Q3/60	Q3/61	YoY	Q3/60	Q3/61	YoY	Q3/60	Q3/61	YoY
บ้านจัดสรร	64	78	21.9%	11,470	16,306	42.2%	54,176	86,060	58.9%
อาคารชุด	49	52	6.1%	21,257	25,749	21.1%	92,426	108,386	17.3%
รวม	113	130	15.0%	32,727	42,055	28.5%	146,602	194,446	32.6%

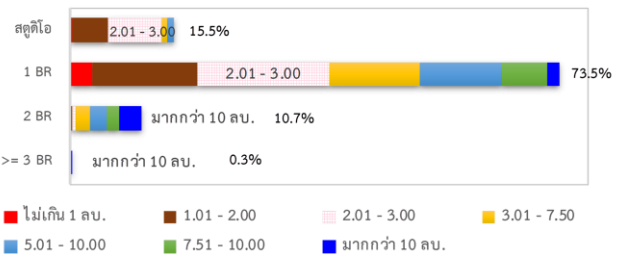
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ประเภทและราคาบ้านจัดสรรไตรมาส 3 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ประเภทและราคาอาคารชุดไตรมาส 3 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ มีจำนวน 277 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 82,581 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 362,769 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย ลดลงร้อยละ 8.0 และร้อยละ 6.2 ตามลำดับ โดยลดลงมากในประเภทบ้านจัดสรร ร้อยละ 13.1 ส่วนอาคารชุดลดลงเพียงเล็กน้อยร้อยละ 1.3 แต่มีมูลค่าโครงการรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.7 โดยเพิ่มขึ้นจากมูลค่าโครงการของบ้านจัดสรร เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	9M/60	9M/61	YTD	9M/60	9M/61	YTD	9M/60	9M/61	YTD
บ้านจัดสรร	186	169	-9.1%	36,352	31,580	-13.1%	145,520	153,892	5.8%
อาคารชุด	115	108	-6.1%	51,686	51,001	-1.3%	211,358	208,877	-1.2%
รวม	301	277	-8.0%	88,038	82,581	-6.2%	356,878	362,769	1.7%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของ**โครงการบ้านจัดสรร**ที่เปิดขายใหม่ มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 ได้แก่ 1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย ซึ่งเป็นทำเลที่แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการแล้ว 2) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ ซึ่งเป็นทำเลที่มีแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทำเลนี้ปรับราคาเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในช่วง 1.01 – 2.00 ล้านบาท 3) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก ซึ่งเป็นทำเลชุมชนที่อยู่อาศัยขยายตัวสูง 4) คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง ซึ่งเป็นทำเลที่มีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง จึงส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทำเลนี้ปรับราคาเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท จากเดิมส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท และ 5) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ โดยใน 5 ทำเลนี้ ทาวน์เฮาส์เปิดขายมากที่สุดในสัดส่วนร้อยละ 62.1 ของหน่วยเปิดขายทั้งหมด 9 เดือนแรกของปี 2561 และส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01-5.00 (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด	ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	3,986	16,401	3.01-5.00	ทาวน์เฮาส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	3,767	11,889	3.01-5.00	ทาวน์เฮาส์
3	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	3,270	9,580	2.00-3.00	ทาวน์เฮาส์
4	คลองสามวา-มีนบุรี-หนองจอก-ลาดกระบัง	3,020	9,793	3.01-5.00	ทาวน์เฮาส์
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	2,748	10,184	2.00-3.00	ทาวน์เฮาส์

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำเลของ**โครงการอาคารชุด**ที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 ได้แก่ 1) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (MRT) ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ราคาช่วง 5.01 – 7.50 ล้านบาท ซึ่งราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในช่วง 3.01 – 5.00 ล้านบาท 2) พญาไท-ราชเทวี ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในช่วงราคา 7.50 – 10.00 ล้านบาท 3) สุขุมวิท ตามแนวรถไฟฟ้าบีทีเอส (สายสุขุมวิท) ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในช่วงราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป 4) ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในช่วงราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดิมซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในช่วง 2.01 – 3.00 ล้านบาท และ 5) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในระดับราคา 1.01 – 2.00 ล้านบาท (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

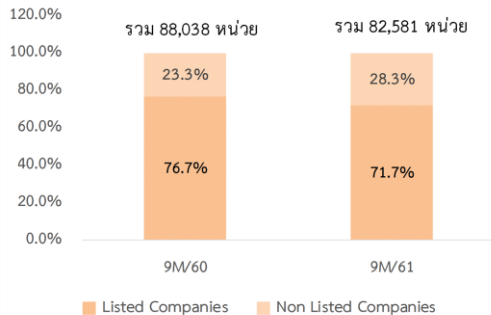
อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด	ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	12,915	60,678	5.01-7.50	1 ห้องนอน
2	พญาไท-ราชเทวี	4,140	30,850	7.50-10.00	1 ห้องนอน
3	สุขุมวิท	4,133	34,489	10 ลบ. ขึ้นไป	1 ห้องนอน
4	ธนบุรี-คลองสาน-บางกอกน้อย-บางกอกใหญ่-บางพลัด	4,081	12,286	3.01-5.00	1 ห้องนอน
5	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	3,047	6,490	1.01-2.00	1 ห้องนอน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 **บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ** เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ จำนวน 173 โครงการ 59,207 หน่วย (ร้อยละ 71.7) และมีมูลค่าโครงการรวม 257,891 ล้านบาท (ร้อยละ 71.1) ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ซึ่งเปิดขายลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ 4.9 ร้อยละ 12.3 และร้อยละ 8.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 182 โครงการ 67,525 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 282,579 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 3 และ 4)

แผนภูมิที่ 3 สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง

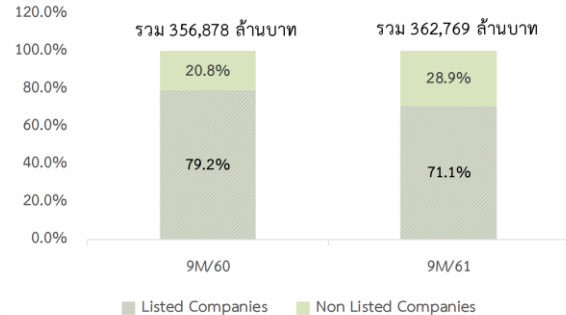
9 เดือนแรกปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 สัดส่วนมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วง

9 เดือนแรกปี 2561

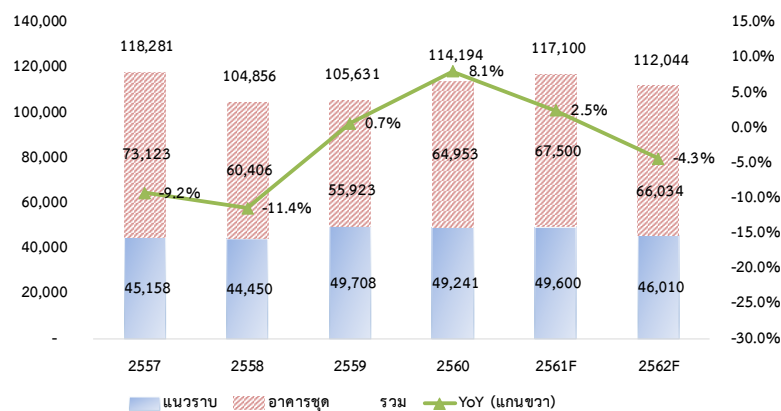


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปี 2561 ทั้งปี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ประมาณ 117,100 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,194 หน่วย โดยแบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 49,600 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 49,241 หน่วยและเป็นอาคารชุดประมาณ 67,500 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 64,953 หน่วย (แผนภูมิที่ 5)

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยอยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในปี 2562 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 112,044 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งคาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 117,100 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 100,800 ถึง 123,250 หน่วย (แผนภูมิที่ 5)

แผนภูมิที่ 5 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ รายปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 มีจำนวนหน่วย 33,419 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 32,348 หน่วย และเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.6 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 23,939 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 6)

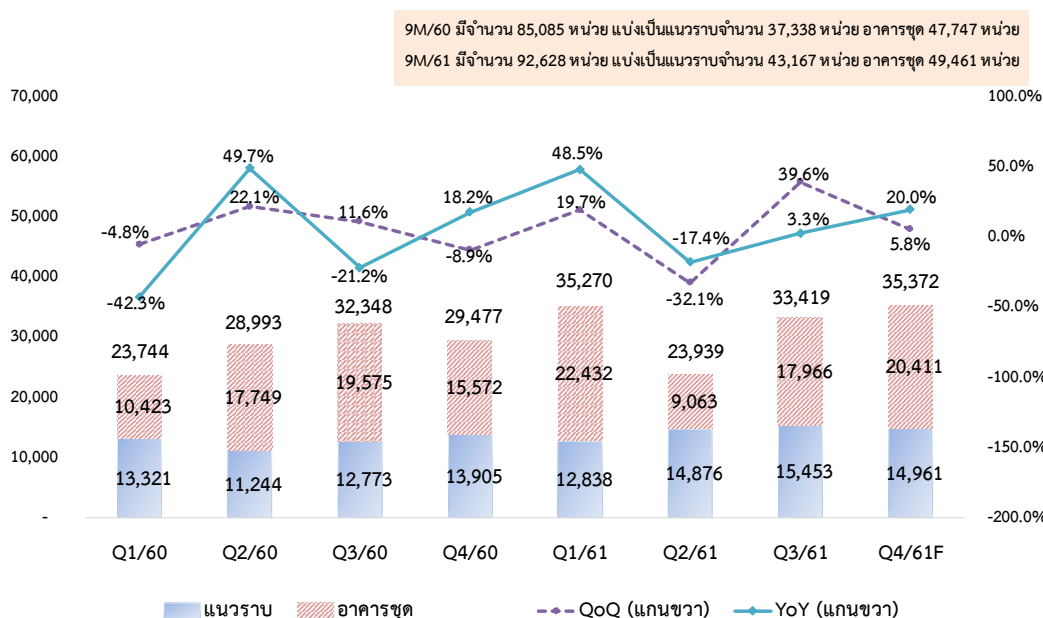
ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในไตรมาส 3 ปี 2561 เป็นห้องชุดมากที่สุดมีจำนวน 17,966 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 53.8 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,525 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25.5 ทาวน์เฮาส์มีจำนวน 5,518 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 16.5 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 795 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 2.4 และบ้านแฝดมีจำนวน 615 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7)

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 มีจำนวนหน่วย 92,628 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 85,085 หน่วย โดยเพิ่มขึ้นมากในประเภทแนวราบร้อยละ 15.6 ส่วนอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6

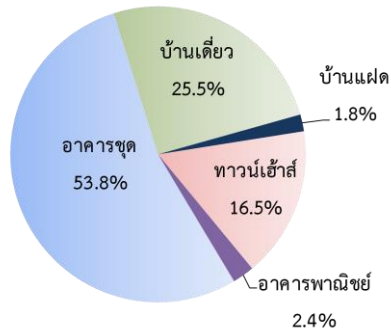
ปี 2561 ทั้งปี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 128,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 114,562 หน่วย โดยที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรรและบ้านที่ประชาชนสร้างเองคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 ส่วนอาคารชุดคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 (ดูแผนภูมิที่ 8)

สำหรับแนวโน้มที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในปี 2562 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 136,799 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 128,000 หน่วย โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 136,000 ถึง 137,400 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 8)

แผนภูมิที่ 6 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ รายไตรมาส



แผนภูมิที่ 7 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่
ไตรมาส 3 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ
รายปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ มีจำนวน 48,617 หน่วย มีมูลค่า 133,968 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 46,287 หน่วย และมูลค่า 116,906 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 12)

ในไตรมาส 3 ปี 2561 นี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด มีจำนวน 24,246 หน่วย คิดเป็นร้อยละ ร้อยละ 49.9 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ จำนวน 13,880 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.5 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 6,625 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,299 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.7 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,567 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.2 ตามลำดับ (แผนภูมิที่ 11)

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 29,493 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 19,124 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 3 ปี 2561 เท่ากับ 61 : 39 (ดูแผนภูมิที่ 12)

แผนภูมิที่ 9 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

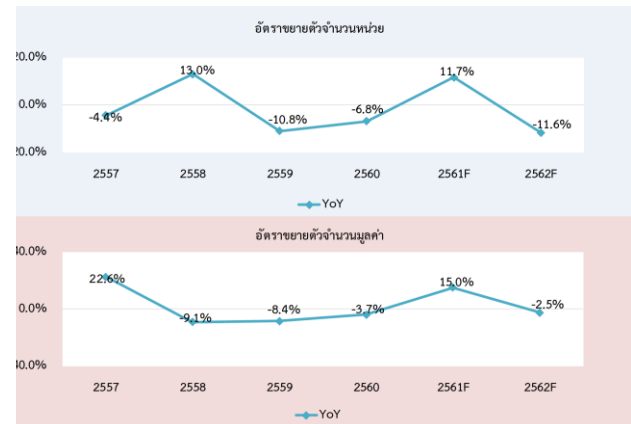
QoQ และ YoY รายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

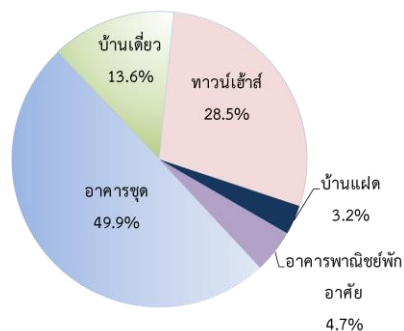
YoY รายปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 สัดส่วนจำนวนหน่วยของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ไตรมาส 3 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561

ประเภท	หน่วย			มูลค่า		
	9M/60	9M/61	YTD	9M/60	9M/61	YTD
อาคารชุด	55,550	69,005	24.2%	136,746	184,555	35.0%
แนวนราบ	59,909	71,578	19.5%	163,661	206,193	26.0%
รวม	115,459	140,583	21.8%	300,407	390,748	30.1%

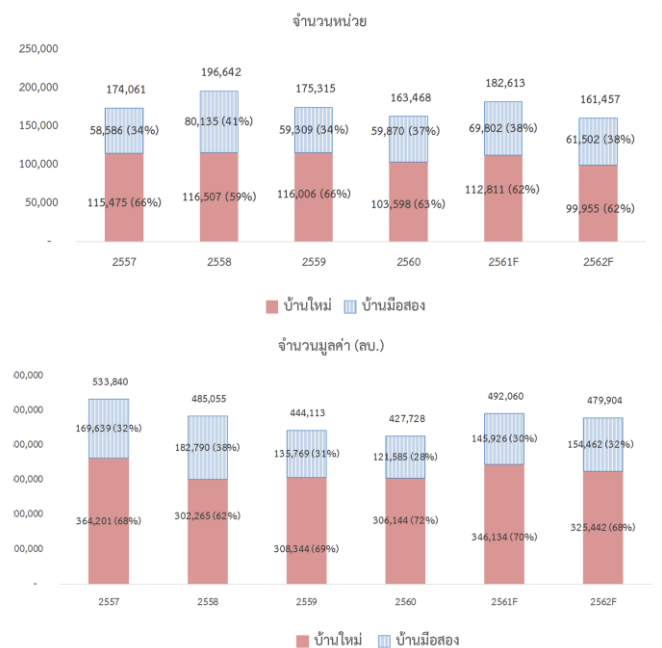
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรายไตรมาส



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยบ้านใหม่ และที่อยู่อาศัยบ้านมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 13 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรายปี



หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยบ้านใหม่ และที่อยู่อาศัยบ้านมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล มีจำนวน 140,583 หน่วย มีมูลค่า 390,748 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 115,459 หน่วย และมูลค่า 300,407 ล้านบาท (ตารางที่ 5)

ปี 2561 ทั้งปี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลประมาณ 182,613 หน่วย และมีมูลค่า 492,060 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และมูลค่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.0 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 163,468 หน่วย และมีมูลค่า 427,728 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 10 และ 13)

ทั้งนี้คาดว่าจะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) ประมาณ 112,811 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) ประมาณ 69,802 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในปี 2561 เท่ากับ 62 : 38 (ดูตารางที่ 6 และแผนภูมิที่ 13)

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลในปี 2562 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 161,457 หน่วย และมีมูลค่า 479,904 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ 11.6 และมูลค่าลดลงเพียงเล็กน้อยร้อยละ 2.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 182,613 หน่วย และมีมูลค่า 492,060 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 10 และ 13)

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 184,923 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 163,281 ล้านบาท (ดูตารางที่ 6)

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 510,095 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 426,560 ล้านบาท (ดูตารางที่ 6)

ปี 2561 ทั้งปี ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศจะมีมูลค่าประมาณ 712,565 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 633,990 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 14)

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศในปี 2562 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 697,814 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 712,565 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 692,600 ถึง 701,900 ล้านบาท เนื่องจากคาดว่าปี 2562 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง (ดูแผนภูมิที่ 14)

ตารางที่ 6 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

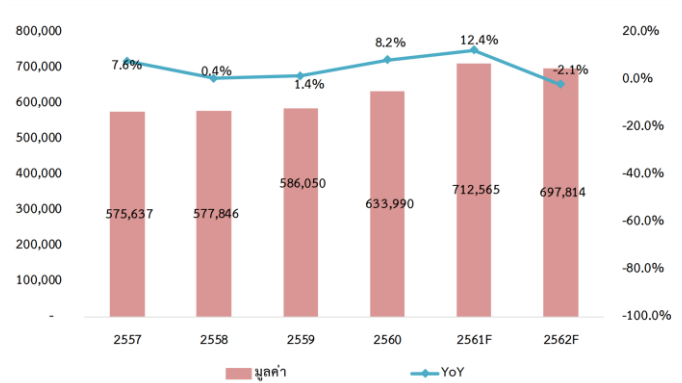
ไตรมาส 3 ปี 2561

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%
Q1/61	153,061	-26.2%	32.2%
Q2/61	172,111	12.4%	16.7%
Q3/61	184,923	7.4%	13.3%
Q4/61F	202,470	9.5%	-2.4%
9M/60	426,560		
9M/61	510,095		19.6%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

รายปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,707,375 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,452,664 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)

ในไตรมาส 4 ปี 2561 หรือ ณ สิ้นปี 2561 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศจะมีมูลค่าประมาณ 3,813,200 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,525,103 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 15)

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั่วประเทศ ณ สิ้นปี 2562 คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 4,213,855 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีมูลค่าประมาณ 3,813,200 ล้านบาท โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ประมาณ 4,188,200 ถึง 4,230,900 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 15)

ตารางที่ 7 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ

ไตรมาส 3 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	3,636,072	1.9%	7.3%
Q3/61	3,707,375	2.0%	7.4%
Q4/61F	3,813,200	2.9%	8.2%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 15 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ

รายปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สถานการณ์ด้านราคาที่ดินและที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2561 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกประเภท

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 3 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 219.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 166.5 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 0.6

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 3 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 143.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 128.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 2.8

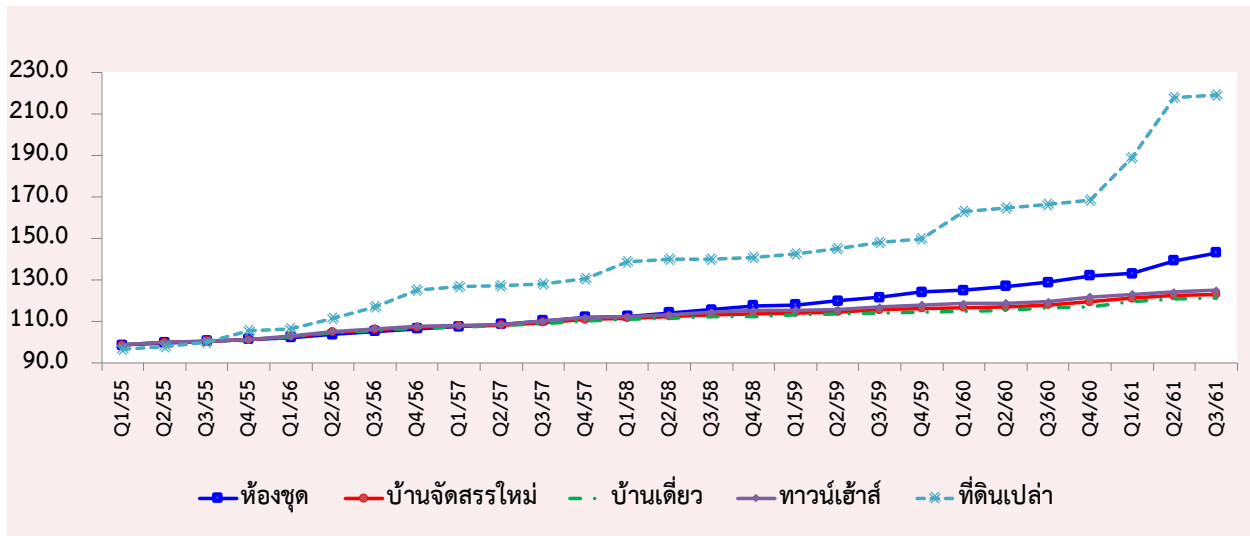
ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 3 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 123.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 117.9 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 0.4 โดยเมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 121.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.4 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 0.2 และ ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 125.0 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 119.4 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2561 ร้อยละ 0.6 (ดูตารางที่ 8 แผนภูมิที่ 16 - 18)

ตารางที่ 8 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2561

ดัชนี	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q3/61
ห้องชุดใหม่	124.9	126.8	128.8	131.9	133.1	139.1	143.0
บ้านจัดสรรใหม่	116.7	116.8	117.9	119.4	121.1	122.5	123.0
* บ้านเดี่ยว	114.9	115.1	116.4	117.1	119.4	120.9	121.1
* ทาวน์เฮ้าส์	118.6	118.8	119.4	121.8	123.0	124.2	125.0
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	162.9	164.6	166.5	168.3	189.0	217.8	219.2
อัตราขยายตัว (%QoQ)	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q3/62
ห้องชุดใหม่	0.6%	1.5%	1.6%	2.4%	0.9%	4.5%	2.8%
บ้านจัดสรรใหม่	0.4%	0.1%	0.9%	1.3%	1.4%	1.2%	0.4%
* บ้านเดี่ยว	0.3%	0.2%	1.1%	0.6%	2.0%	1.3%	0.2%
* ทาวน์เฮ้าส์	0.5%	0.2%	0.5%	2.0%	1.0%	1.0%	0.6%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	8.9%	1.0%	1.2%	1.1%	12.3%	15.2%	0.6%
อัตราขยายตัว (%YoY)	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	Q3/62
ห้องชุดใหม่	5.8%	5.8%	5.9%	6.3%	6.6%	9.7%	11.0%
บ้านจัดสรรใหม่	2.3%	2.0%	2.1%	2.8%	3.8%	4.9%	4.3%
* บ้านเดี่ยว	1.7%	1.5%	1.9%	2.3%	3.9%	5.0%	4.0%
* ทาวน์เฮ้าส์	2.9%	2.7%	2.1%	3.2%	3.7%	4.5%	4.7%
ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	14.3%	13.4%	12.6%	12.5%	16.0%	32.3%	31.7%

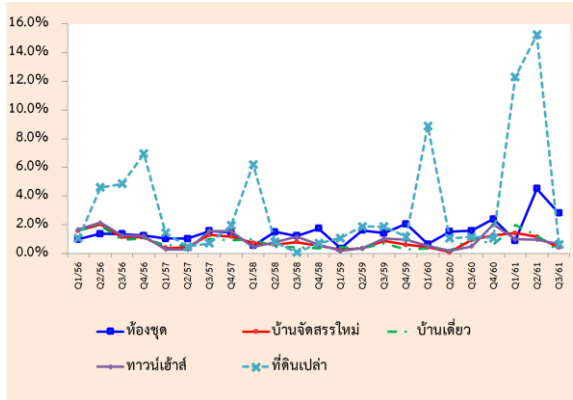
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่ทำการสำรวจ
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 3 ปี 2561



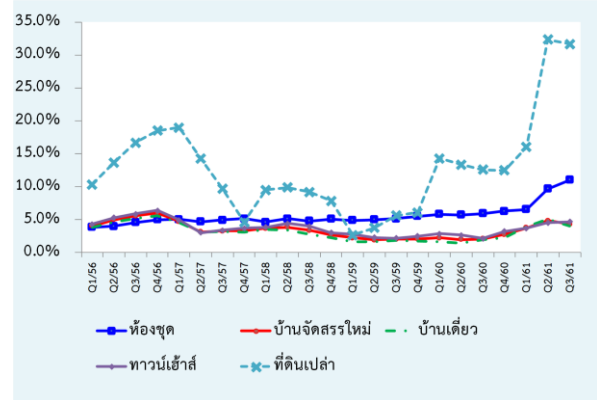
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 17 อัตราขยายตัว (QoQ) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 18 อัตราขยายตัว (YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม