

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2561 และครึ่งแรกปี 2561

ภาพรวมในไตรมาส 2 ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ดังจะเห็นได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและจำนวนมูลค่า และสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เช่นกัน โดยมาจากการโอนอาคารชุดเป็นหลัก ขณะที่ในด้านอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปรับตัวลดลงพอสมควรเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ทั้งนี้เป็นผลจากปริมาณอุปทานที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดที่มีการเปิดตัวใหม่ และมีการสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีอยู่ในปริมาณมาก โดยพบว่า มีสถิติสูงที่สุดในรอบ 5 ไตรมาสที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับตัวโดยการชะลอการเพิ่มปริมาณอุปทานในตลาด เพื่อระบายอุปทานในมือออกไป ทั้งในส่วนที่เป็นหน่วยรอการขาย (Stock) และหน่วยที่รอการโอน (Backlog)

สำหรับในภาพรวมครึ่งแรกปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เป็นสัญญาณว่าตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2560 โดยเป็นผลจากปัจจัยบวกที่สำคัญจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ และรถไฟฟ้าความเร็วสูง

ส่วนภาพรวมครึ่งหลังปี 2561 คาดว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังปี 2561 ด้านอุปทานโครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่มีการชะลอตัวลง ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงครึ่งหลังปี 2561 คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 ในขณะที่ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -8.3 และ -16.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และลดลงร้อยละ -6.0 และ -21.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2561 คาดว่าจะส่งผลให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยของปี 2561 ด้านอุปทานโครงการเปิดใหม่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 และ 7.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560

1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 มีจำนวนประมาณ 57 โครงการ มีหน่วยในผังรวม 15,907 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 61,354 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วย และมูลค่าโครงการ โดยจำนวนโครงการลดลงร้อยละ -32.9 จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -44.9 และมูลค่าโครงการลดลงร้อยละ 43.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 **โครงการบ้านจัดสรร** มีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 37 โครงการ 6,512 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 26,196 ล้านบาท ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ -27.5 -46.3 และ -43.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วน **โครงการอาคารชุด** มีการเปิดขายใหม่จำนวน 20 โครงการ 9,395 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 35,158 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ -41.2 -43.8 และร้อยละ -43.9 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรร ในไตรมาส 2 ปี 2561 พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 66.9 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 22.9 เป็นบ้านเดี่ยว ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 10.0 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.2 โดยเปิดขายในระดับราคา 7.51-10.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 1)

ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2561 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 71.6 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาเป็นประเภทสตูดิโอร้อยละ 19.4 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนมีสัดส่วนร้อยละ 9.0 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.03 ซึ่งทั้งหมดเปิดขายในระดับราคาสูงกว่า 10 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 2)

ตารางที่ 1 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 2 ปี 2561

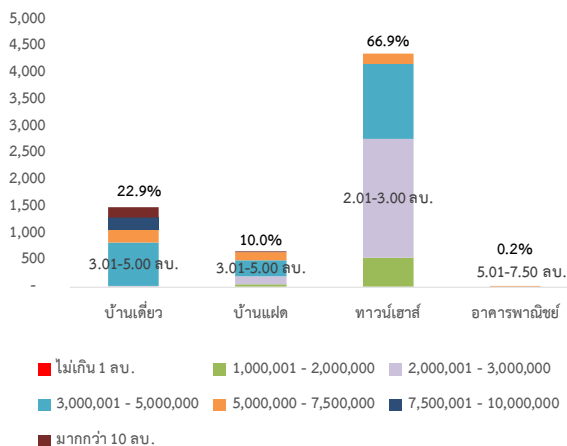
ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	Q2/2560 ^R	Q2/2561 ^P	%YoY	Q2/2560 ^R	Q2/2561 ^P	%YoY	Q2/2560 ^R	Q2/2561 ^P	%YoY
บ้านจัดสรร	51	37	-27.5%	12,127	6,512	-46.3%	46,731	26,196	-43.9%
อาคารชุด	34	20	-41.2%	16,727	9,395	-43.8%	62,716	35,158	-43.9%
รวม	85	57	-32.9%	28,854	15,907	-44.9%	109,447	61,354	-43.9%

หมายเหตุ : P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

R หมายถึงข้อมูลที่มีการปรับปรุง

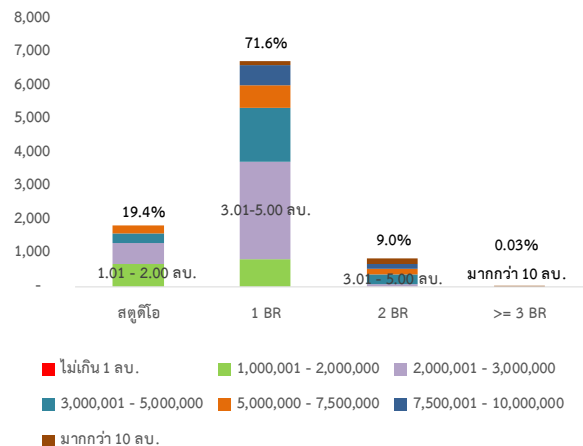
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 1 ประเภทและราคาบ้านจัดสรร ไตรมาส 2 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 ประเภทและราคาอาคารชุดไตรมาส 2 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับภาพรวมในช่วงครึ่งแรกปี 2561 เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ พบว่า **โครงการบ้านจัดสรร** มีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 91 โครงการ 15,274 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 67,832 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ โดยลดลงร้อยละ -25.4 -38.6 และ -25.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ส่วน **โครงการอาคารชุด** มีการเปิดขายใหม่จำนวน 56 โครงการ 25,252 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 100,491 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ -15.2 -17.0 และร้อยละ -15.5 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ – ปริมาณ ครึ่งแรกปี 2561

ประเภทบ้าน	โครงการ			หน่วย			มูลค่า		
	H1/2560 ^R	H1/2561 ^P	%YoY	H1/2560 ^R	H1/2561 ^P	%YoY	H1/2560 ^R	H1/2561 ^P	%YoY
บ้านจัดสรร	122	91	-25.4%	24,882	15,274	-38.6%	91,344	67,832	-25.7%
อาคารชุด	66	56	-15.2%	30,429	25,252	-17.0%	118,932	100,491	-15.5%
รวม	188	147	-21.8%	55,311	40,526	-26.7%	210,276	168,323	-20.0%

หมายเหตุ : P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

R หมายถึงข้อมูลที่มีการปรับปรุง

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในด้านประเภทและราคาขายโครงการบ้านจัดสรรในช่วงครึ่งแรกปี 2561 พบว่าส่วนใหญ่ร้อยละ 66.9 เป็นทาวน์เฮาส์อยู่ในระดับราคา 3.01- 5.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 24.7 เป็นบ้านเดี่ยวส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท สำหรับบ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 6.9 ส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 1.5 โดยเปิดขายในระดับราคา 7.51 – 10.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูแผนภูมิที่ 3)

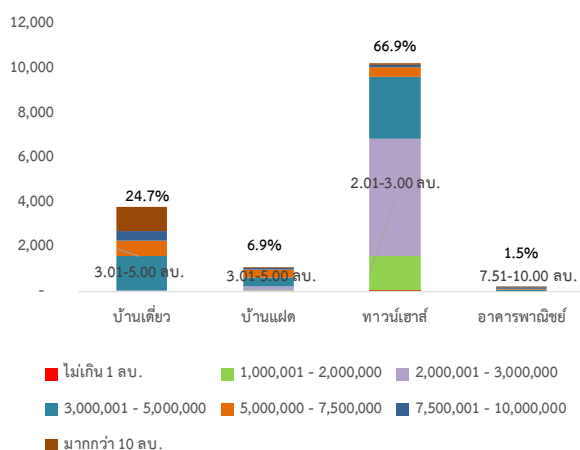
ทำเลของ**โครงการบ้านจัดสรร**ที่เปิดขายใหม่ มากที่สุด 5 อันดับแรก ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วงครั้งแรกปี 2561 ได้แก่ 1) จังหวัดสมุทรปราการ 2) ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ 3) บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย 4) บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ และ 5) เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก โดยใน 5 ทำเลนี้ ทาวน์เฮ้าส์เปิดขายใหม่มากที่สุด และส่วนใหญ่เปิดขายอยู่ในระดับราคา 2.01 -3.00 ล้านบาท ยกเว้นทำเลบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย ซึ่งเป็นทำเลที่แนวรถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการแล้ว ทาวน์เฮ้าส์จะเปิดขายใหม่ในระดับราคาที่สูงกว่าทำเลอื่น คือ 3.01 - 5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด ส่วนทำเลบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ ซึ่งเป็นทำเลที่มีแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต) ที่กำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง และสายสีชมพู (แคราย-มีนบุรี) ที่ยังไม่ก่อสร้างและมีแผนจะเริ่มก่อสร้างภายในปีนี้ จึงส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในทำเลนี้ปรับราคาเพิ่มขึ้น โดยส่วนใหญ่จะขายในระดับราคา 5.01 - 7.00 ล้านบาทมากที่สุด (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ครั้งแรกปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด	ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
1	สมุทรปราการ	3,554	12,851	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
2	ลำลูกกา-คลองหลวง-ธัญบุรี-หนองเสือ	2,531	7,353	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์
3	บางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย	1,430	6,096	3.01-5.00	ทาวน์เฮ้าส์
4	บางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่	1,218	8,729	5.01-7.00	ทาวน์เฮ้าส์
5	เมืองปทุมธานี-ลาดหลุมแก้ว-สามโคก	1,160	4,370	2.01-3.00	ทาวน์เฮ้าส์

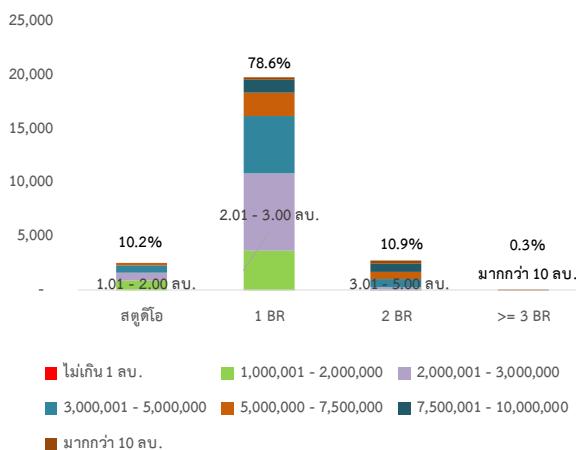
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 3 ประเภทและราคาบ้านจัดสรร ครั้งแรกปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 ประเภทและราคาอาคารชุด ครั้งแรกปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในด้านประเภทและราคาขายของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกปี 2561 เป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอนมีมากที่สุดร้อยละ 71.6 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมา เป็นประเภทสตูดิโอร้อยละ 19.4 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอนมีสัดส่วนร้อยละ 9.0 ซึ่งส่วนใหญ่เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท สำหรับห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไปเปิดขายใหม่เพียงร้อยละ 0.03 ซึ่งทั้งหมดเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 4)

ทำเลของโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในช่วงครึ่งแรกปี 2561 ได้แก่ 1) ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง 2) ธนบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงตากสิน-บางหว้า) ที่เปิดให้บริการแล้ว และตามแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (ช่วงหัวลำโพง-บางแค) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 3) บางซื่อ-ดุสิต ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ช่วงบางใหญ่-เตาปูน) และแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (ช่วงหัวลำโพง-เตาปูน) ที่เปิดให้บริการแล้ว 4) สมุทรปราการ ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ช่วงสำโรง-สมุทรปราการ) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ 5) นนทบุรี ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง (ช่วงบางใหญ่-เตาปูน) ที่เปิดให้บริการแล้ว ส่วนใหญ่เปิดขายห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท ยกเว้นทำเลบางซื่อ-ดุสิต ซึ่งเปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทในสัดส่วนมากที่สุด (ดูตารางที่ 4)

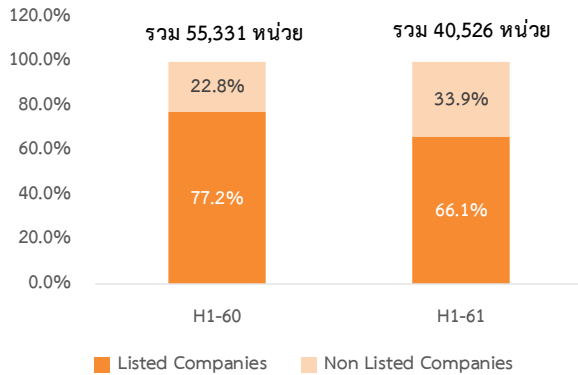
ตารางที่ 4 ทำเลที่มีโครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล ครึ่งแรกปี 2561 มากที่สุด 5 อันดับแรก

อันดับที่	ทำเล	จำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	ระดับราคาที่เปิดขายมากที่สุด	ประเภทที่เปิดขายมากที่สุด
1	ห้วยขวาง-จตุจักร-ดินแดง	9,205	42,578	2.01-3.00	1 ห้องนอน
2	ธนบุรี	4,828	13,594	2.01-3.00	1 ห้องนอน
3	บางซื่อ-ดุสิต	2,029	8,100	3.01-5.00	1 ห้องนอน
4	สมุทรปราการ	1,809	4,170	2.01-3.00	1 ห้องนอน
5	นนทบุรี	1,781	4,023	2.01-3.00	1 ห้องนอน

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

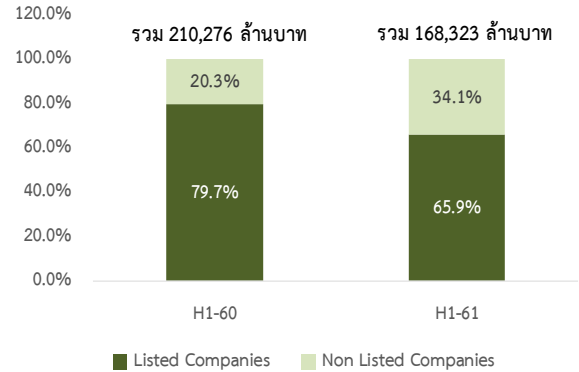
ในช่วงครึ่งแรก ปี 2561 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เปิดขายจำนวน 84 โครงการ 26,789 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.1 และมีมูลค่าโครงการรวม 110,848 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 65.9 ของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งหมด ซึ่งลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2560 ทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ ร้อยละ -22.2 -37.3 และร้อยละ -33.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดขายจำนวน 108 โครงการ 42,725 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 167,621 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 สัดส่วนจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่

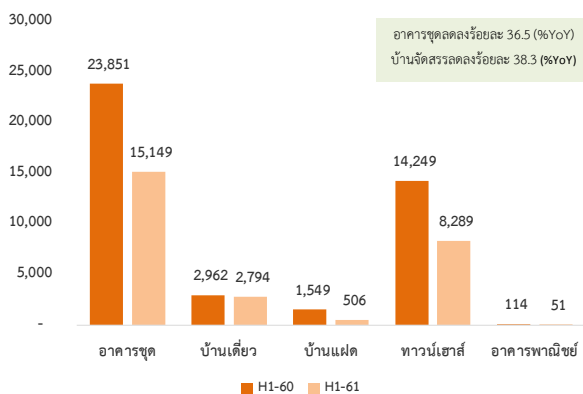


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครึ่งแรกปี 2561 ลดลงทุกประเภท ร้อยละ -37.3 อาคารชุดลดลงร้อยละ -36.5 บ้านจัดสรรลดลงร้อยละ -38.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และในครึ่งแรกปี 2561 บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้เปิดขายห้องชุดมากที่สุดจำนวน 15,149 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 56.5 รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 8,289 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 30.9 บ้านเดี่ยวจำนวน 2,794 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 10.4 บ้านแฝดจำนวน 506 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.9 และอาคารพาณิชย์จำนวน 51 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.2 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัท

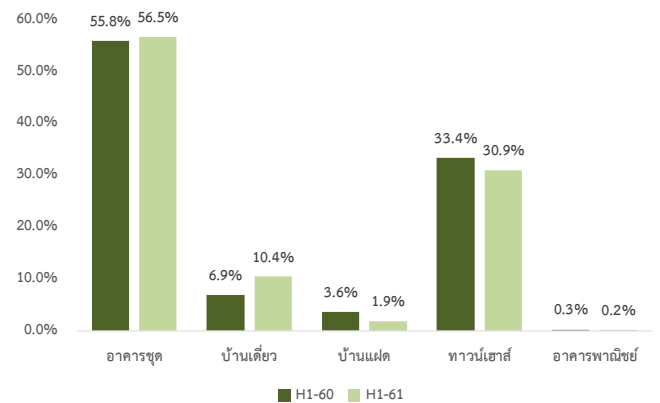
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 สัดส่วนจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ของบริษัทจดทะเบียน

ในตลาดหลักทรัพย์ฯ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 มีจำนวนหน่วย 23,939 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 28,993 หน่วย และลดลงร้อยละ 32.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561 ซึ่งมีจำนวน 35,270 หน่วย (ดูตารางที่ 5 และดูแผนภูมิที่ 9)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 เป็นห้องชุดมากที่สุดมีจำนวน 9,063 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.9 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,173 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.1 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 5,592 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.4 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 861 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.6 และบ้านแฝดมีจำนวน 250 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.0 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 10)

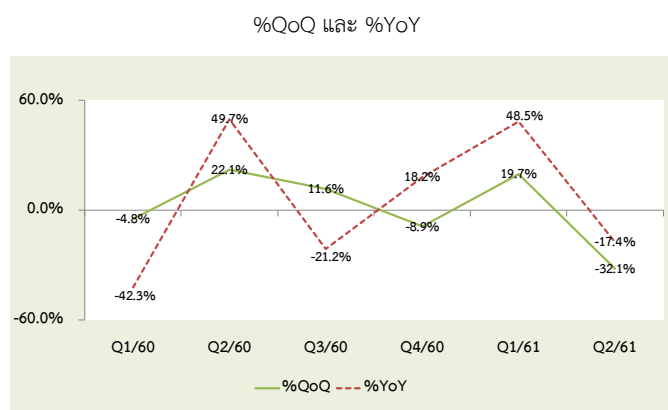
แต่หากพิจารณาในช่วงครึ่งแรกปี 2561 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีจำนวนหน่วย 59,209 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 52,737 หน่วย โดยที่เพิ่มขึ้นมาจากประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 ส่วนที่อยู่อาศัยอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ประเภท	Q1/60	Q2/60	Q3/60	Q4/60	Q1/61	Q2/61	H1/60	H1/61	%QoQ	%YoY	%YTD
แนวราบ	13,321	11,244	12,773	13,905	12,838	14,876	24,565	27,714	15.9%	32.3%	12.8%
อาคารชุด	10,423	17,749	19,575	15,572	22,432	9,063	28,172	31,495	-59.6%	-48.9%	11.8%
รวม	23,744	28,993	32,348	29,477	35,270	23,939	52,737	59,209	-32.1%	-17.4%	12.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

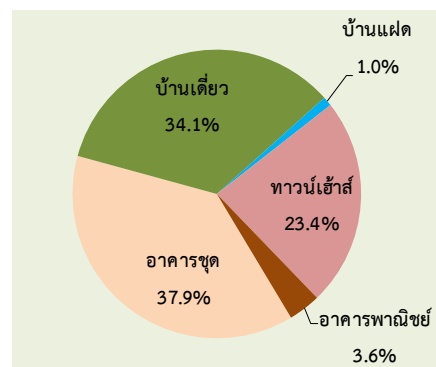
แผนภูมิที่ 9 อัตราขยายตัวที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนจำนวนหน่วยของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน

ไตรมาส 2 ปี 2561 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. สถานการณ์ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

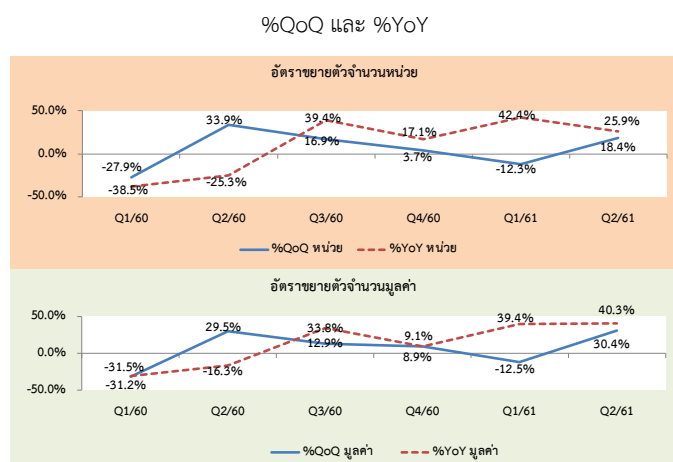
2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล มีจำนวน 49,862 หน่วย มีมูลค่า 145,313 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.9 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 39,597 หน่วย และมูลค่า 103,560 ล้านบาท (ดูตารางที่ 6 และดูแผนภูมิที่ 11)

ในไตรมาส 2 ปี 2561 นี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด มีจำนวน 24,989 หน่วย คิดเป็นร้อยละร้อยละ 50.1 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 14,054 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.2 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 6,759 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,316 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.6 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,744 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.5 (แผนภูมิที่ 12)

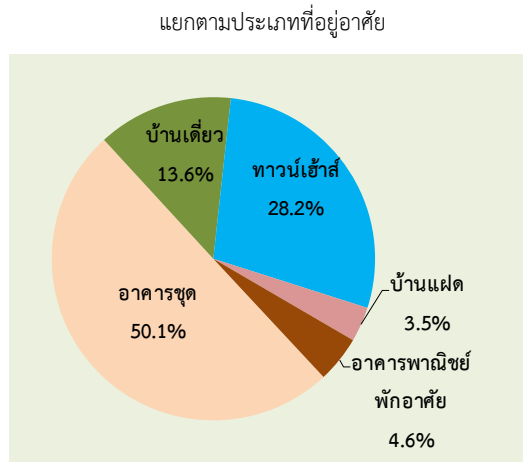
สำหรับการประมาณการการโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ (หรือบ้านที่โอนจากนิติบุคคล) มีจำนวน 31,586 หน่วย และโอนกรรมสิทธิ์บ้านมือสอง (บ้านที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 18,276 หน่วย ทำให้สัดส่วนจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์บ้านสร้างใหม่ต่อบ้านมือสองในไตรมาส 2 ปี 2561 เท่ากับ 63 : 37 (ดูตารางที่ 6)

แผนภูมิที่ 11 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 12 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ไตรมาส 1 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมณฑลครึ่งแรกปี 2561 มีจำนวน 91,966 หน่วย และมีมูลค่า 256,780 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 69,172 หน่วย และมีมูลค่า 183,500 ล้านบาท (ดูตารางที่ 6 และแผนภูมิที่ 13)

ในช่วงครึ่งแรกปี 2561 นี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด มีจำนวน 44,759 หน่วย คิดเป็นร้อยละร้อยละ 48.7 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 26,343 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.6 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 12,901 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.0 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน

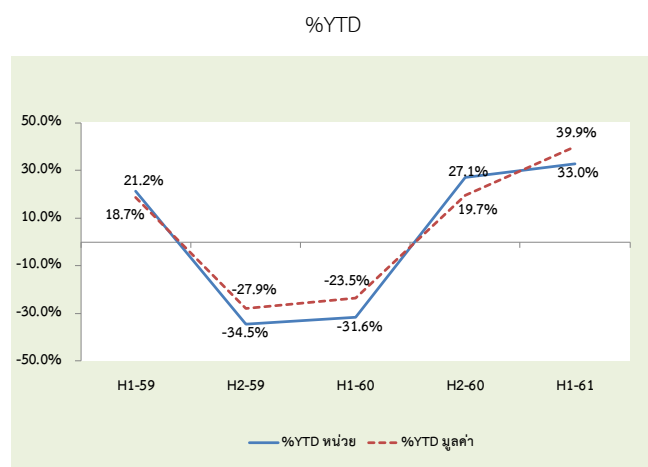
4,633 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 5.0 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 3,330 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.6 (แผนภูมิที่ 14)

ตารางที่ 6 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ไตรมาส	จำนวนหน่วย			จำนวนมูลค่า (ลบ.)		
	ที่อยู่อาศัย สร้างใหม่	ที่อยู่อาศัย มือสอง	รวม	ที่อยู่อาศัย สร้างใหม่	ที่อยู่อาศัย มือสอง	รวม
Q1/60	17,517	12,058	29,575	54,892	25,048	79,940
Q2/60	25,151	14,446	39,597	73,946	29,614	103,560
Q3/60	29,162	17,125	46,287	82,742	34,165	116,906
Q4/60	31,768	16,241	48,009	94,564	32,758	127,322
Q1/61	25,712	16,392	42,104	77,081	34,387	111,468
Q2/61	31,586	18,276	49,862	106,087	39,226	145,313
H1/60	42,668	26,504	69,172	128,838	54,662	183,500
H1/61	57,298	34,668	91,966	183,168	73,612	256,780
%QoQ	22.8%	11.5%	18.4%	37.6%	14.1%	30.4%
%YoY	25.6%	26.5%	25.9%	43.5%	32.5%	40.3%
%YTD	34.3%	30.8%	33.0%	42.2%	34.7%	39.9%

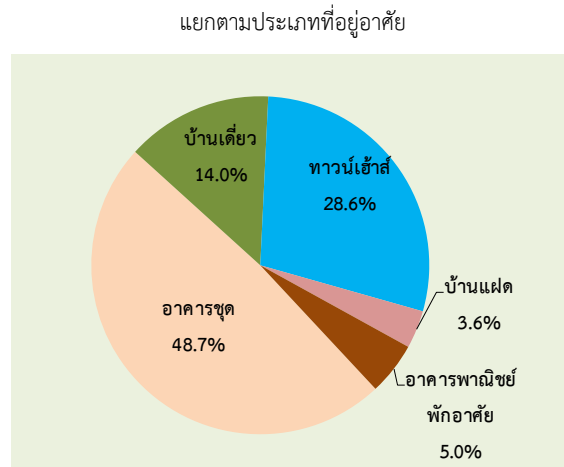
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ และที่อยู่อาศัยมือสอง หมายถึง บ้านจัดสรร และอาคารชุด
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 13 อัตรายายตัวจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 14 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ ครั้งแรกปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.2 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศ มีมูลค่า 172,111 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 147,491 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.4 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 153,061 ล้านบาท

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั้งประเทศในครึ่งแรกปี 2561 มีมูลค่า 325,172 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 263,279 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7 และแผนภูมิที่ 15)

ตารางที่ 7 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

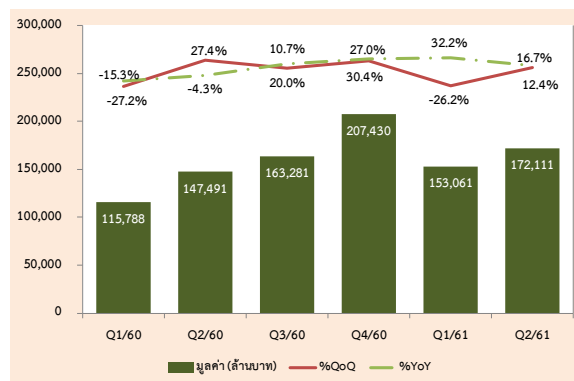
ไตรมาส 2 ปี 2561

ไตรมาส	มูลค่า (ล้านบาท)	%QoQ	%YoY	%YTD
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%	
H1/60	263,279			
H1/61	325,172			23.5%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 15 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ มีมูลค่า 3,636,072 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 3,388,326 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 3,569,243 ล้านบาท (ดูตารางที่ 8 และแผนภูมิที่ 16)

ตารางที่ 8 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ

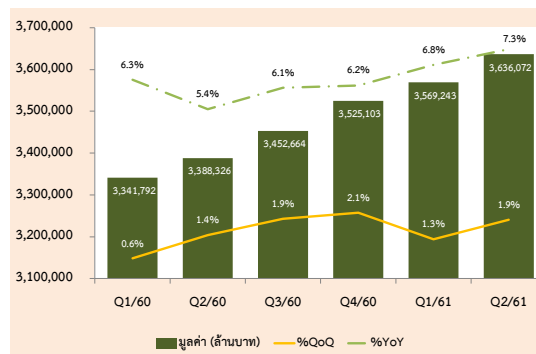
ไตรมาส 2 ปี 2561

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%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 16 สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลคงค้างทั้งระบบทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

3. สถานการณ์ด้านราคาที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 ดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 (YoY) และไตรมาส 1 ปี 2561 (QoQ) ทุกประเภท

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 2 จังหวัด (นนทบุรี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 139.1 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 126.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 4.5

ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 122.5 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 116.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 1.2 เมื่อแยกพิจารณาแต่ละประเภท พบว่า

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว มีค่าดัชนีเท่ากับ 120.9 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 115.1 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 1.3

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ มีค่าดัชนีเท่ากับ 124.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 118.8 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 1.0

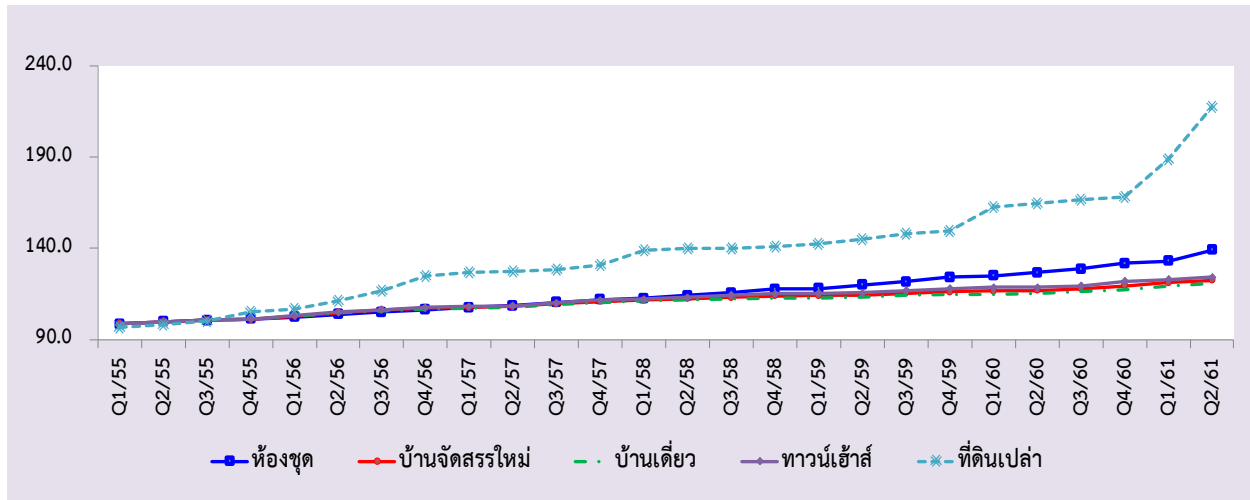
ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 164.6 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 15.2 (ดูตารางที่ 9 แผนภูมิที่ 17 และ 18)

ตารางที่ 9 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2561

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

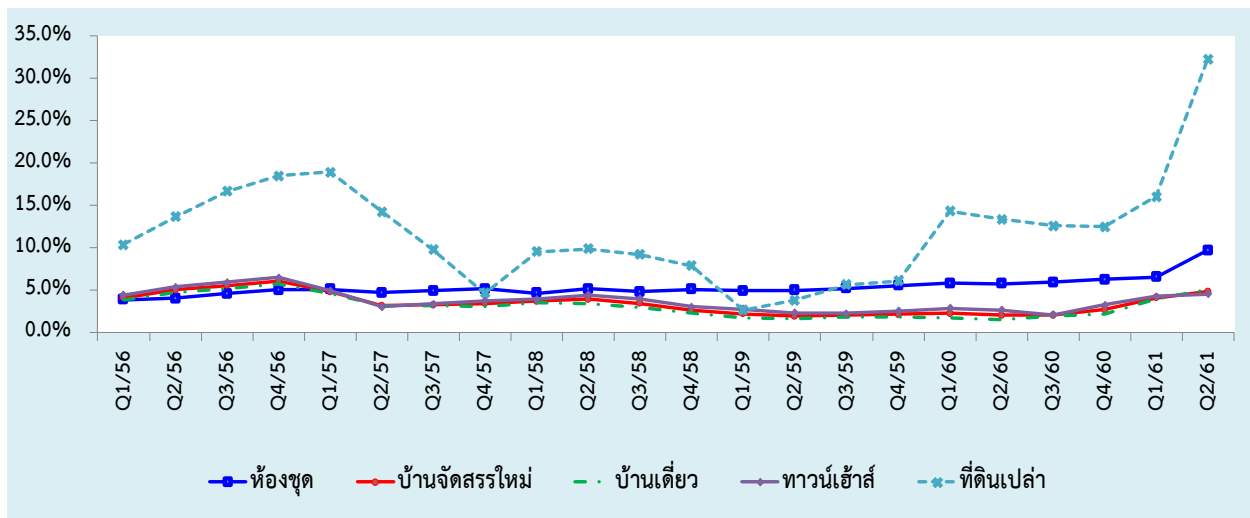
หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่ทำการศึกษา
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 17 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ – ปริมาณพล
ไตรมาส 2 ปี 2561



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 18 อัตราขยายตัว (%YoY) ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา
ในกรุงเทพฯ – ปริมาณพล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม