



GHB REIC

วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์"

06 ตลาดที่อยู่อาศัย
หลังปลดล็อกมาตรการ LTV

38 REAL ESTATE REBOUND
แผนลงทุนบริษัทจดทะเบียนฯ ปี 2565

52 HIGHLIGHT DATA

ลงทุนง่าย ดอกเบี้ยต่ำ
เปลี่ยนคุณเป็นเซียนอนกิน



REAL ESTATE REBOUND



www.ghbank.co.th



www.reic.or.th

สินเชื่อบ้าน **New Home**



ซื้อบ้านใหม่ แทะกล่อง
ดอกเบี้ยต่ำ

ดอกเบี้ย 6 เดือนแรก

1.99%
ต่อปี

เดือนที่ 7 - 12 = 2.80% ต่อปี

ปีที่ 2 = *MRR-3.15% ต่อปี / ปีที่ 3 = *MRR-2.65% ต่อปี

วงเงินโครงการ 10,000 ล้านบาท



ยกเว้น ค่าธรรมเนียม
การยื่นกู้

หลักประกันที่นำมาขอ
ต้องไม่เคยโอนกรรมสิทธิ์เปลี่ยนมือมาก่อน

>> ยื่นกู้ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2564

>> อนุมัติและทำนิติกรรมภายในวันที่ 31 มกราคม 2565

ผ่อนสบายสูงสุด

40 ปี



ข้อมูล ณ วันที่ 24 มิ.ย. 64

หมายเหตุ : ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / รายย่อยทั่วไป = *MRR-0.50% ต่อปี

• เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามเงื่อนไขของธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR= 6.150% ประกาศใช้ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 - 2563



ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน” 🏠

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th

CONTENTS

REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK
Vol.5 Issue 18

02

VIEWPOINTS
FROM GH BANK PRESIDENT
AND CHAIRMAN OF THE REIC
EXECUTIVE COMMITTEES

04

REIC DIRECTOR'S
PERSPECTIVE

บทความพิเศษ

06

ตลาดที่อยู่อาศัยหลังปลดล็อก
มาตรการ LTV

16

สินเชื่อพาร์กมังก์ 2564

18

สินเชื่อบ้าน รอส. รับมาตรการ
ปลดล็อก LTV

22

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
ทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564
และ 9 เดือนแรกของปี 2564
(มกราคม - กันยายน)

38

REAL ESTATE REBOUND
แผนลงทุนบริษัทจดทะเบียน ปี 2565
หลังผ่อนคลายมาตรการ LTV
และเปิดประเทศ

42

GHB-REIC ACTIVITIES

ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

50

IEE / EIA APPROVED

52

HIGHLIGHT DATA

เจ้าของ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่ปรึกษา

นายฉัตรชัย ศรีไธ

บรรณาธิการ

ดร.วิชัย วีระดักพันธ์

กองบรรณาธิการ

นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธิตถพงษ์

นายนิธิชัย สูงตรง

นายทกชัย อุตตรนที

นายธนะชัย จุงวงศ์

นายธิดารัตน์ มีคาระเศรษฐ์

นางอรรณพร สอทอง

นางสาวณัฐติกา นาคสุบรรณ

นายวิจิต แซ่ว่อง

นางสาวปิยฉัตร หอระตะ

นางสาวนงลักษณ์ ตาดทอง

นางสาวสุคนธ์ทิพย์ วาตา

ฝ่ายศิลปกรรม

นายปกรณ์ บำรุงศรี

นายวิทยา จาริต

พิสูจน์อักษร

นายอิทธิเดช ประกันศรี

นางสาวสุภาพร สร้อยศรี

ฝ่ายบริการสมาชิก

นางสาววรารักษ์ บุญเจริญ

ที่ตั้งสำนักงาน

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่

อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 0 2202 1768 โทรสาร : 0 2643 1251

สนับสนุนการจัดพิมพ์และเผยแพร่ข่าวสาร

ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ : 0 2643 2016 โทรสาร : 0 2643 1251

ISSN 2586-8934

คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ไปใช้งานหรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด
กรุณาอ้างอิง “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใดๆ ที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่นำเสนอได้
หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ กองบรรณาธิการได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว
แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบ
ต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่ากรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณ
และตรวจสอบความถูกต้อง

VIEWPOINT

FROM GH BANK PRESIDENT
AND CHAIRMAN OF THE REIC
EXECUTIVE COMMITTEES

นายฉัตรชัย ศิริไล

กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์
ประธานกรรมการดำเนินการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ในฐานะสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐที่มีพันธกิจ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” ยังคงสามารถสนับสนุนนโยบายของรัฐบาล และกระทรวงการคลัง ในการช่วยเหลือประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและความมั่นคงในด้านที่อยู่อาศัยด้วยผลิตภัณฑ์สินเชื่อที่ตรงกับความต้องการของลูกค้า แต่ละกลุ่มรายได้ ณ 31 ธันวาคม 2564 ธอส. สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้จำนวน 246,875 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายปี 2564 ที่ตั้งไว้ 215,641 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าสินเชื่อปล่อยใหม่ที่สูงที่สุดในประวัติศาสตร์ของ ธอส. นับตั้งแต่ก่อตั้งมา 68 ปี

ลูกค้าที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จาก COVID-19 ธอส. ก็ได้ให้ความช่วยเหลืออย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 รวม 20 มาตรการ มีลูกค้าเข้ามาตรการเป็นจำนวน 968,555 บัญชี เงินต้นคงเหลือ 842,056 ล้านบาท ส่วนใหญ่กว่า 90% สามารถปรับตัวและกลับมาผ่อนชำระได้ตามปกติ ทั้งนี้ ธอส. ได้มีการขยายระยะเวลาความช่วยเหลือลูกค้าเดิมที่อยู่ระหว่างการใช้มาตรการตาม “โครงการ ธอส. รวมไทยสร้างชาติ” จำนวน 8 มาตรการ และได้ออกมาตรการ 17 ช่วยเหลือลูกหนี้ NPL เป็นการเฉพาะนาน 1 ปี นอกจากนี้ ธอส. ยังได้ออกมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ อย่างยั่งยืน กำหนดระยะเวลาให้ความช่วยเหลือไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีผลตั้งแต่วันที่ประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทย 1 มกราคม 2565 เรื่องแนวทางการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย (มาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้อย่างยั่งยืน)

ในปี 2565 ธอส. ได้จัดทำ 4 โครงการ Digital Service ประกอบด้วย 1) GHB ALL GEN 2) GHB Buddy 3) GHBank SMART NPL และ 4) GHBank SMART NPA ในการขับเคลื่อนธนาคารให้ก้าวไปสู่การเป็น Fully Digital Bank เต็มรูปแบบในปี 2565 โดยเมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ธอส. ได้ Kick Off “โครงการ New Mobile Application : GHB ALL GEN” เพื่อพัฒนาการให้บริการด้านดิจิทัลของ ธอส. ผ่าน Mobile Application ให้ลูกค้าสามารถใช้บริการผ่านมือถือเสมือนเดินทางมาใช้บริการที่สาขา

“ รอส. จะยังคงมุ่งมั่นดำเนินการ ตามวิสัยทัศน์ในการเป็น 'ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมีบ้าน' อย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป ”

มีการปรับปรุงลักษณะ Mobile Application ของ รอส. ให้ใช้งานง่ายขึ้น ตอบโจทย์ Lifestyle แบบ New Normal ของลูกค้าทุก Generation คาดว่าจะสามารถให้บริการได้อย่างเป็นทางการภายในกลางปี 2565 นี้

จากผลการดำเนินงานที่โดดเด่นของ รอส. ได้ส่งผลทำให้ในปี 2564 รอส.สามารถคว้ารางวัลเกียรติยศที่สำคัญ ได้แก่

1) รางวัลการประเมินคุณธรรมและความโปร่งใสในการดำเนินงานของหน่วยงานภาครัฐ (ITA Awards 2021) โดย รอส. ได้ผลการประเมินที่ 99.81 คะแนน เป็นหน่วยงานที่ได้คะแนนสูงที่สุดอันดับ 1 ในประเภทหน่วยงานรัฐวิสาหกิจซึ่งเป็นการได้รางวัลเป็นปีที่ 5 ติดต่อกัน จากจำนวนหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่เข้าร่วมการประเมิน ITA 51 หน่วยงาน

2) รางวัลนวัตกรรมแห่งชาติ “ด้านองค์กรนวัตกรรมดีเด่นประเภทรางวัลเกียรติคุณ ในกลุ่มองค์กรรัฐวิสาหกิจ” ประจำปี 2564 ซึ่งเป็นรางวัลนวัตกรรมอันทรงเกียรติสูงสุดของประเทศไทย และ รอส. ถือเป็นรัฐวิสาหกิจแห่งแรกในประเทศไทยที่ได้รับรางวัลนี้

3) รางวัล Global Performance Excellence Award 2020 โดย รอส. เป็นองค์กรของประเทศไทยที่ได้รับรางวัลหลังจากที่เว้นว่างไปถึง 18 ปี ต่อยอดจากรางวัล TQA (Thailand Quality Awards)

4) รางวัล “BUSINESS+ PRODUCT OF THE YEARS AWARD 2021” โดยผลิตภัณฑ์สินเชื่อโครงการบ้านล้านหลัง ได้รับการสำรวจให้เป็นผลิตภัณฑ์และบริการยอดเยี่ยมแห่งปี ในกลุ่ม

การเงินการธนาคารและการลงทุน จัดโดยนิตยสาร Business+ ร่วมกับวิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล

นอกจากนี้ รอส. ยังได้รับการประเมินจากสถาบันการจัดอันดับเครดิตที่มีความน่าเชื่อถือในระดับสูงสุด ดังนี้

บริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด ประกาศคงอันดับเครดิตภายในประเทศระยะยาวของ รอส. “ที่ระดับสูงสุด” AAA(tha) และอันดับเครดิตภายในประเทศระยะสั้นที่ระดับ F1+(tha) เป็นปีที่ 10 ติดต่อกัน นับตั้งแต่ปี 2555 โดยเป็นอันดับเครดิตที่สูงที่สุดสำหรับการจัดอันดับเครดิตในประเทศและมีแนวโน้มอันดับเครดิตคงที่ (Stable)

บริษัท Moody's Singapore Pte. Ltd ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรของ รอส. ในระดับ Baa1 เทียบเท่าธนาคารพาณิชย์ เป็นปีที่ 16 ติดต่อกัน รวมทั้งแนวโน้มอันดับเครดิตของ รอส. ที่ระดับ “คงที่” (Stable)

ทริสเรตติ้ง ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรของ รอส. ในระดับ “AAA” เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน (เริ่มจัดอันดับปี 2563-2564) ซึ่งเป็นระดับสูงสุด รวมทั้งแนวโน้มอันดับเครดิตของ รอส. ที่ระดับ “คงที่” (Stable) สะท้อนถึงสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง มั่นคง และมีเสถียรภาพของ รอส. ในฐานะที่เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจและสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐที่มีบทบาทสำคัญต่อการดำเนินนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โดย รอส. จะยังคงมุ่งมั่นดำเนินการตามวิสัยทัศน์ในการเป็น “ธนาคารที่ดีที่สุดสำหรับการมีบ้าน” อย่างมั่นคงและยั่งยืนต่อไป

REIC DIRECTOR'S

PERSPECTIVE

นายวิชัย วัฒนกิจพันธ์

ผู้ตรวจการธนาคาร
และรักษาการผู้อำนวยการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 ที่เพิ่งผ่านไป ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ ได้ติดตามสถานการณ์ความเคลื่อนไหวในเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานอย่างต่อเนื่อง ซึ่งพบว่าอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่เข้าสู่ตลาดปรับตัวลดลงอย่างมากในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล โดยลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ร้อยละ -80.5 ซึ่งเป็นการลดลงอย่างมากทั้งในส่วนของโครงการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด นอกจากนี้ ยังพบว่าจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ลดลงร้อยละ -28.2 และ -55.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ

เมื่อเข้าสู่ช่วงต้นไตรมาส 4 ปี 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปี ถือเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญแก่ตลาดที่อยู่อาศัย เมื่อประกอบกับการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศที่จะส่งผลเชิงบวกต่อการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน

“

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
คาดการณ์ไว้ว่า
ตลาดอสังหาริมทรัพย์
เริ่มมีการฟื้นตัว หรือ
“REAL ESTATE REBOUND”

”

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับตัวดีขึ้นในไตรมาส 4 ปี 2564 ในทุกเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ทั้งในด้านจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ที่คาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 และ 53.4 ตามลำดับ นอกจากนี้ การเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะมีการเปิดเพิ่มขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม โดยคาดว่าจะมีการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 ทั้งนี้ คาดว่าจะส่งผลให้ภาพรวมทั้งปี 2564 มีการติดลบน้อยลง โดยคาดว่าจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจะยังคงลดลงร้อยละ -22.1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะลดลงร้อยละ -12.7 และการเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลก็จะลดลงร้อยละ -35.0 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า ปี 2564 เป็นปีที่ตลาดที่อยู่อาศัยได้ถึงจุดต่ำสุดของภาวะถดถอยของตลาดที่อยู่อาศัยแล้ว

จากการคาดการณ์แนวโน้มในปี 2565 คาดว่าเครื่องชี้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ ต่างๆ อาจมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2564

ทั้งจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ ที่อาจเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 และจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.6 ซึ่งเป็นการเพิ่มจากฐานที่ต่ำมากในปี 2564

ถ้าตลาดที่อยู่อาศัยเป็นไปตามที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดการณ์ไว้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มมีการฟื้นตัว หรือ “Real Estate Rebound” แล้ว อย่างไรก็ตามเรายังคงต้องติดตามปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งทั้งผลกระทบเชิงบวกและเชิงลบที่มีต่อการฟื้นตัวฯ เช่น มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ฯลฯ ซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จะทำหน้าที่ติดตามและรายงานสถานการณ์และทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายงานให้กับทุกภาคส่วนทั้งภาครัฐและเอกชน รวมถึงประชาชนให้ทราบอย่างเท่าทันกับสถานการณ์ เพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับภาคอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ตลาดที่อยู่อาศัย หลังปลดล็อก มาตรการ **LTV**

หน่วยเหลื่อมขายลดลง **โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น**
เริ่มเห็นสัญญาณ **ฟื้นตัวปี 2565**



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานว่า

ไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นไตรมาสต่ำสุด

ในทุกเครื่องชี้ หลังจากศูนย์ข้อมูลฯ

ปรับสมมติฐานล่าสุด **ภายหลัง รพท.**

ปลดล็อกมาตรการ LTV คาดว่า

ในไตรมาส 4 มีแนวโน้มจะปรับตัวดีขึ้น

และภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยปี 2564

จะมีการปรับตัวดีขึ้นกว่าการคาดการณ์เดิม

แต่ยังคงมีภาวะที่ขยายตัวติดลบ สำหรับ

อุปทานหน่วยเหลือขายจะปรับลดลงมา

อยู่ที่จำนวน 278,236 หน่วย และจะลด

ลงมาอยู่ที่ประมาณ 264,412 หน่วย

ณ สิ้นปี 2565 **ด้านอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น สะท้อน**

ผ่านปริมาณการหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์

ปี 2564 จะมีจำนวน 281,026 หน่วย

จากเดิมคาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์

270,151 หน่วย





การผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ และการจำกัดการเดินทาง ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายภายในประเทศขยายตัว ประกอบกับแรงสนับสนุนจากมาตรการทางเศรษฐกิจของภาครัฐ

ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอสิ่งไหมแพรพรรณ ได้ติดตามเศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่สามของปี 2564 พบว่ามีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องแต่มีทิศทางการฟื้นตัวที่แตกต่างกันระหว่างกลุ่มประเทศเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหลัก อาทิ สหรัฐฯ ยูโรโซน สหราชอาณาจักร และประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (NIEs) ยังคงขยายตัวได้ต่อเนื่องจากไตรมาสก่อนหน้า ตามความคืบหน้าในการกระจายวัคซีนที่ทำให้มีการผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์และการจำกัดการเดินทาง ซึ่งส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายภายในประเทศขยายตัว ประกอบกับแรงสนับสนุนจากมาตรการทางเศรษฐกิจของภาครัฐ ขณะที่กลุ่มประเทศเศรษฐกิจเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนาโดยเฉพาะในอาเซียน อาทิ มาเลเซีย อินโดนีเซีย และเวียดนาม มีเศรษฐกิจขยายตัวในอัตราที่ชะลอลงจากไตรมาสที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งเป็นผลเนื่องมาจากหลายประเทศได้เผชิญกับการระบาดที่เริ่มรุนแรงอีกครั้ง ส่งผลให้รัฐบาลประเทศต่าง ๆ ต้องกลับมาบังคับใช้มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างเข้มงวดอีกครั้ง

สำหรับประเทศไทยได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน **สถานะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี 2564 ปรับตัวลดลงร้อยละ -0.3** เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.6 ในไตรมาสที่สองของปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 เป็นระลอกที่สี่ซึ่งทวีความรุนแรงมากขึ้นจากสายพันธุ์เดลต้า และส่งผลให้ทางด้านสาขาก่อสร้างปรับตัวลดลงร้อยละ -4.1 เช่นกัน เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาสก่อนหน้า เป็นการลดลงทั้งในการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปิดแคมป์คนงานในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ -6.2 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.0 ในไตรมาสก่อนหน้า และการก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ -0.5 ต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4 โดยเป็นผลมาจากการลดลงต่อเนื่องของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย

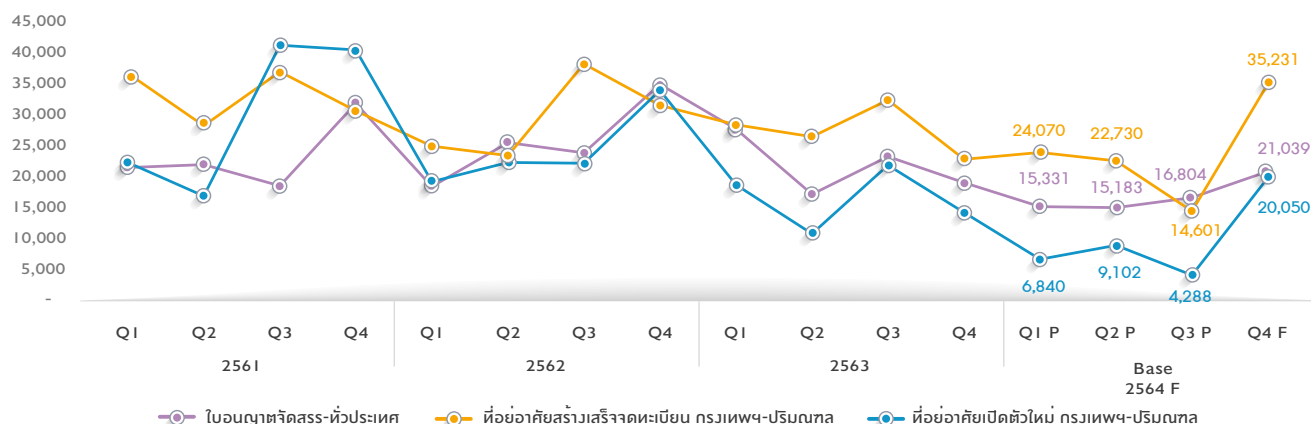
ศูนย์ข้อมูลสิ่งทอสิ่งไหมแพรพรรณ ได้ติดตามสถานการณ์ความเคลื่อนไหวในเครื่องใช้ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานอย่างต่อเนื่อง โดยพบความเปลี่ยนแปลงที่ชัดเจนของอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ ที่เข้าสู่ตลาดปรับตัวลดลงอย่างมากในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ -ปริมณฑล ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีส่วนแบ่งในตลาดที่อยู่อาศัยมากถึงร้อยละ 67.1 ของทั้งประเทศ โดยพบว่าเครื่องใช้ภาวะอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญของทางด้านอุปทานมีการลดลงต่ำมาก ประกอบด้วย จำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯและปริมณฑล มีเพียง 16,804 และ 14,601 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -28.2 และ -55.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ตามลำดับ และสำหรับภาวะของการเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีจำนวน 4,288 หน่วย แบ่งเป็น บ้านจัดสรร 1,976 หน่วย และอาคารชุด 2,312 หน่วย ซึ่งจำนวนรวมลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ร้อยละ -80.5 และเป็นการลดลงอย่างมากทั้งในส่วนของการบ้านจัดสรรและโครงการอาคารชุด (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2)



แผนภูมิที่ 1

ข้อมูลเครื่องใช้ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยรายไตรมาส

(หน่วย: จำนวนหน่วย)

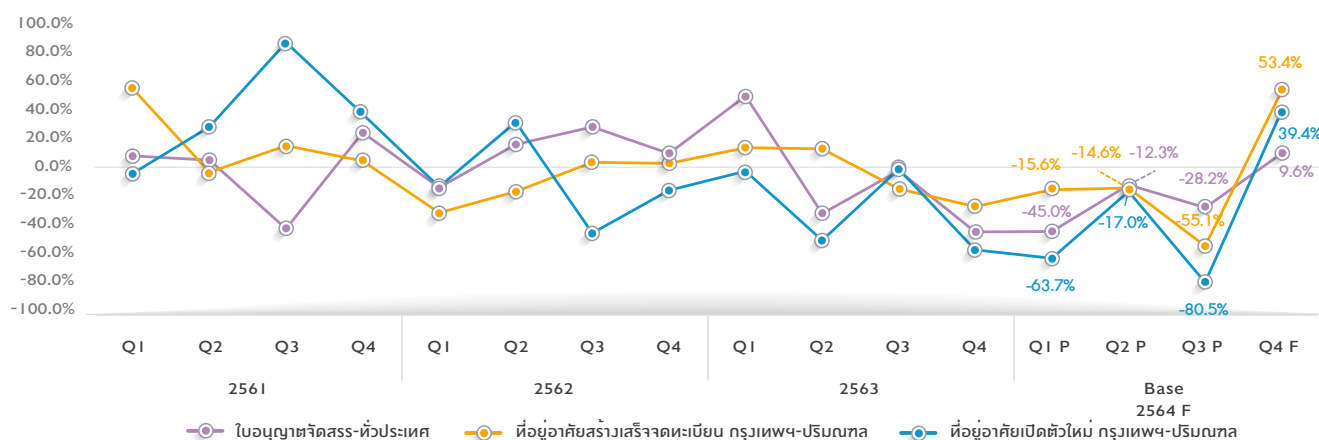


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2

อัตรายาย (YOY) เครื่องใช้ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยรายไตรมาส

(หน่วย: จำนวนหน่วย)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีการประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปีแล้วนั้น ส่งผลให้เกิดผลกระทบเชิงลบอย่างมากต่อการซื้อ-ขายที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศโดยคาดว่าจะส่งผลเชิงบวกต่อการขยายตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ฯ ได้ปรับสมมติฐานในการคาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาส 4 ปี 2564 และปี 2565

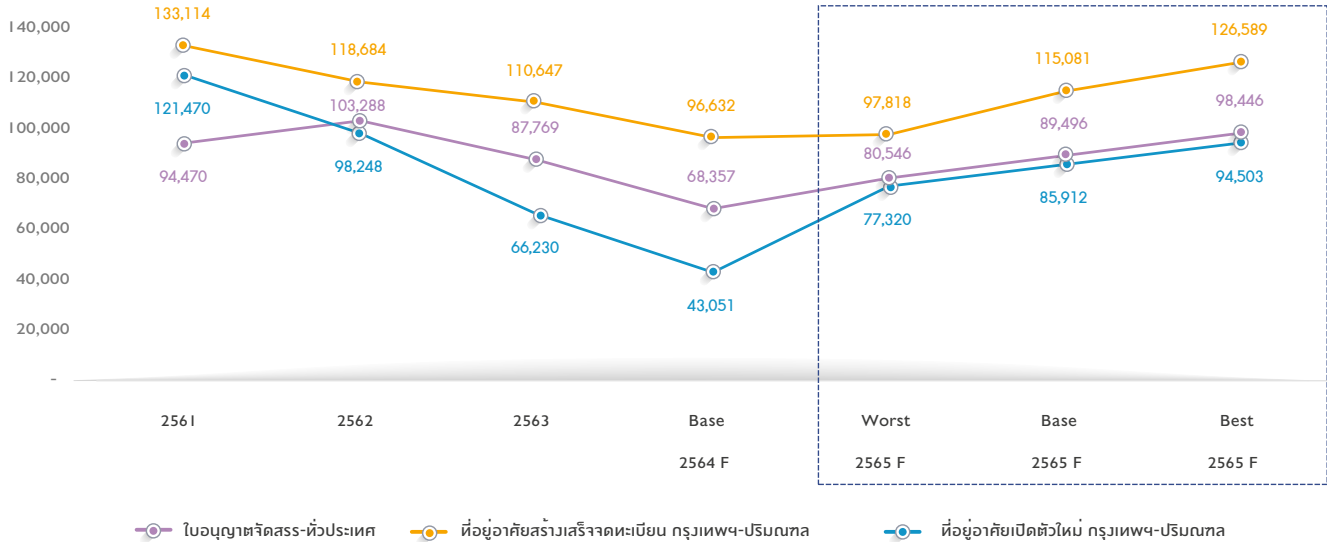
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ฯ คาดการณ์ว่า ไตรมาส 4 เครื่องใช้ด้านอุปทานจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศและจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้นเป็น 21,039 และ 35,231 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 และ 53.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่ภาพรวมทั้งปี 2564 ของเครื่องใช้ข้างต้น คาดว่าจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศจะมีจำนวนประมาณ 68,357 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -22.1 และจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีจำนวนประมาณ 96,632 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -12.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ตามลำดับ

นอกจากนี้ การเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีการเพิ่มขึ้นอย่างเป็นรูปธรรม โดยคาดว่าจะมีการเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในไตรมาส 4 ประมาณ 20,050 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ทั้งนี้คาดการณ์ว่าภาพรวมปี 2564 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่จำนวนทั้งสิ้น 43,051 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 25,783 หน่วย และอาคารชุด 17,268 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -35.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2)

สำหรับแนวโน้มในปี 2565 ภาพรวมจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 89,496 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 30.9 จากปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 80,546 ถึง 98,446 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 17.8 ถึง 44.0 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งจะมีจำนวน 68,357 หน่วย ส่วนภาพรวมของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 115,081 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.1 จากปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 97,818 ถึง 126,589 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 1.2 ถึง 31.0 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งจะมีจำนวนประมาณ 96,632 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3 และ 4)

แผนภูมิที่ 3 ข้อมูลเครื่องชี้ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยรายปี

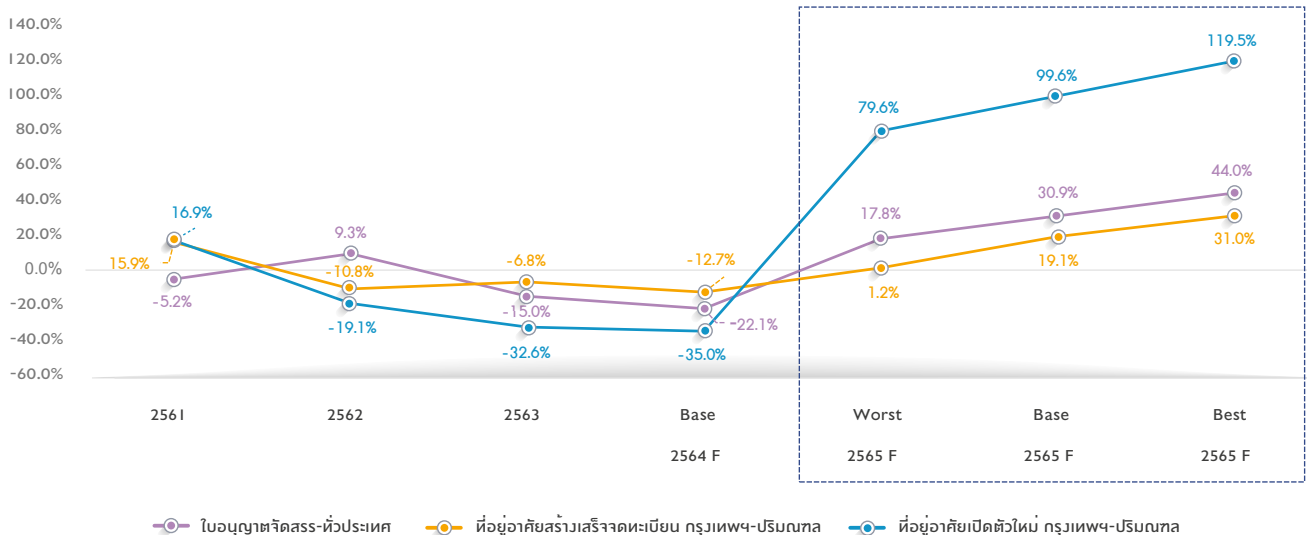
(หน่วย: จำนวนหน่วย)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 อัตรายขาย (YOY) เครื่องชี้ด้านอุปทานที่อยู่อาศัยรายปี

(หน่วย: จำนวนหน่วย)



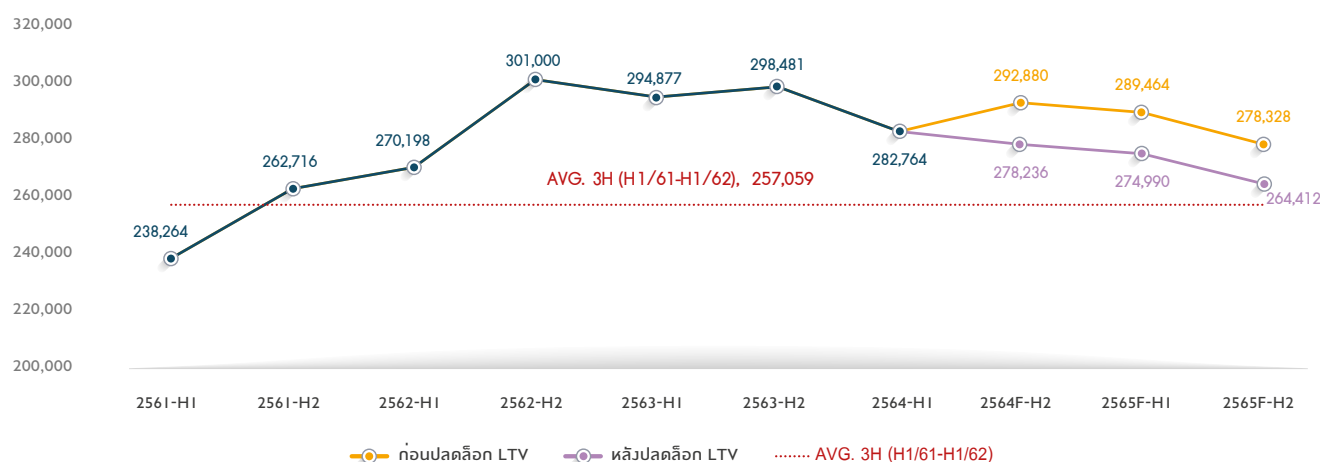
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มในปี 2565 ของภาพรวมจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 85,912 หน่วย แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 47,291 หน่วย และโครงการอาคารชุด 38,621 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.6 ซึ่งเป็นการเพิ่มจากฐานที่ต่ำมากในปี 2564 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 77,320 ถึง 94,503 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 79.6 ถึง 119.5 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งจะมีจำนวนประมาณ 43,051 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1 - 4)

การปรับตัวลดลงของอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่เช่นนี้ได้ส่งผลต่อภาพรวมของอุปทานที่อยู่อาศัยทั้งหมดที่เหลือนขายในตลาดพื้นที่ 27 จังหวัดหลัก โดยคาดการณ์ว่า ปี 2564 จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยที่เหลือนขายทั้งสิ้นประมาณ 278,236 หน่วย เป็นมูลค่าประมาณ 1,196,563 ล้านบาท

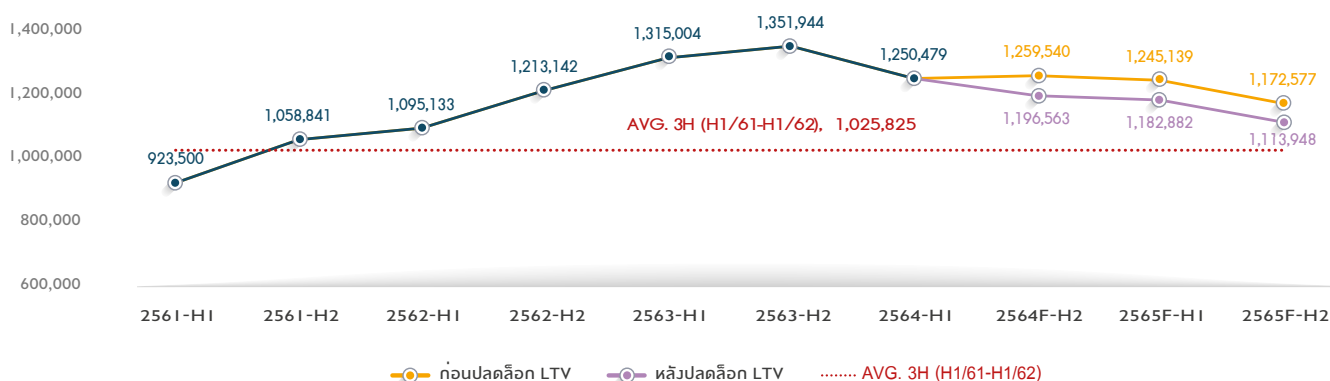
ทั้งนี้แม้จะมีการเปิดขายโครงการใหม่เพิ่มมากขึ้นแต่ด้วยกลยุทธ์การกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้ประกอบการผนวกกับการผ่อนคลายมาตรการ LTV และการปรับตัวลดลงของอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ดังกล่าวมาข้างต้นได้ส่งผลต่อภาพรวมหน่วยเหลือนขายใน 27 จังหวัด ลดลงตามไปด้วย จากเดิมซึ่งศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดการณ์ว่าปี 2564 จะมีหน่วยเหลือนขายจำนวน 292,800 หน่วย มูลค่ารวม 1,259,540 ล้านบาท จะปรับลดลงมาอยู่ที่จำนวน 278,236 หน่วย มูลค่ารวม 1,196,563 ล้านบาท และจะลดลงมาอยู่ที่ประมาณ 264,412 หน่วย มูลค่ารวม 1,113,948 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 อุปทานจำนวนหน่วยเหลือนขายใน 27 จังหวัดหลัก



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 อุปทานจำนวนมูลค่าเหลือนขาย (ลบ.) ใน 27 จังหวัดหลัก



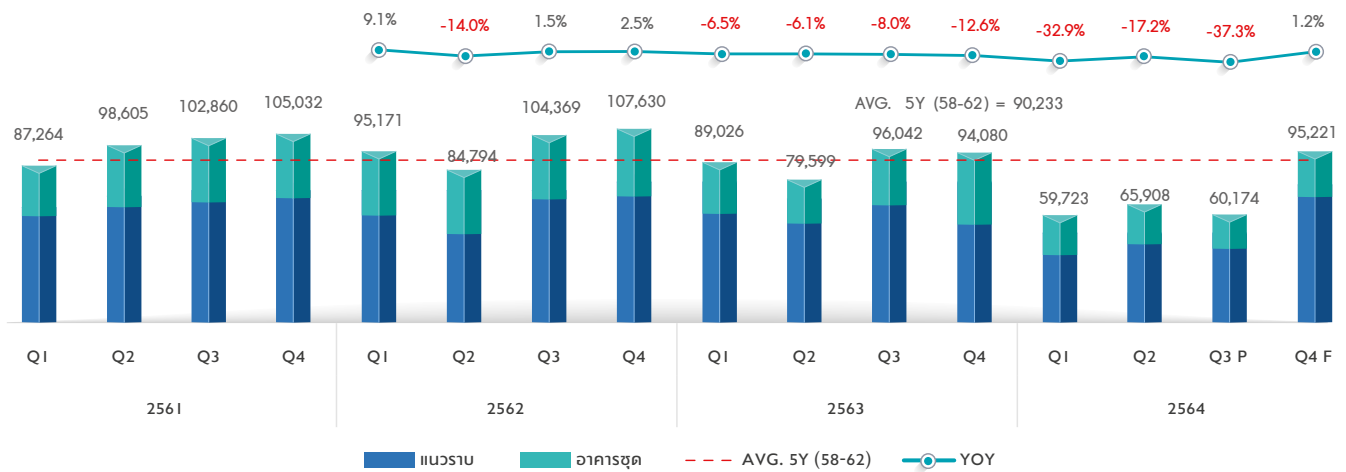
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



สำหรับเครื่องชี้ด้านอุปสงค์ สะท้อนจากหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์รวมที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 มีจำนวน 60,174 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.3 และมีมูลค่ารวม 185,756 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -27.2 และจากนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาล และมาตรการต่างๆ ที่นำมากระตุ้นเศรษฐกิจ กอปรกับการกระจายการฉีดวัคซีนโควิด-19 เป็นไปตามแผนงานที่กำหนดไว้ จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้ในระดับหนึ่ง และการผ่อนคลายเมื่อมีมาตรการผ่อนคลาย LTV ก็จะสามารถช่วยกระตุ้นอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยให้เพิ่มขึ้นได้โดยศูนย์ข้อมูลฯ คาดการณ์ว่าในไตรมาส 4 จะมีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเป็น 95,221 หน่วย มูลค่า 262,931 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 และ 5.1 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

แผนภูมิที่ 7

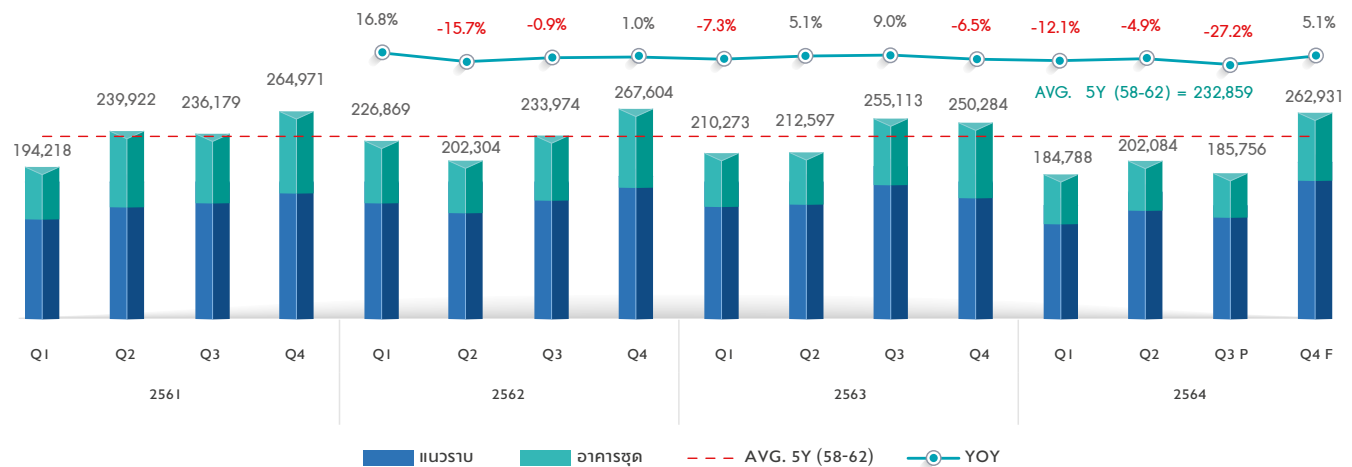
อุปสงค์จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8

อุปสงค์จำนวนมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ลบ.) รายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
คาดว่าในปี 2565 จะมีมูลค่าประมาณ
879,886 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564
ร้อยละ 5.3 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ
747,903 ถึง 1,024,899 ล้านบาท

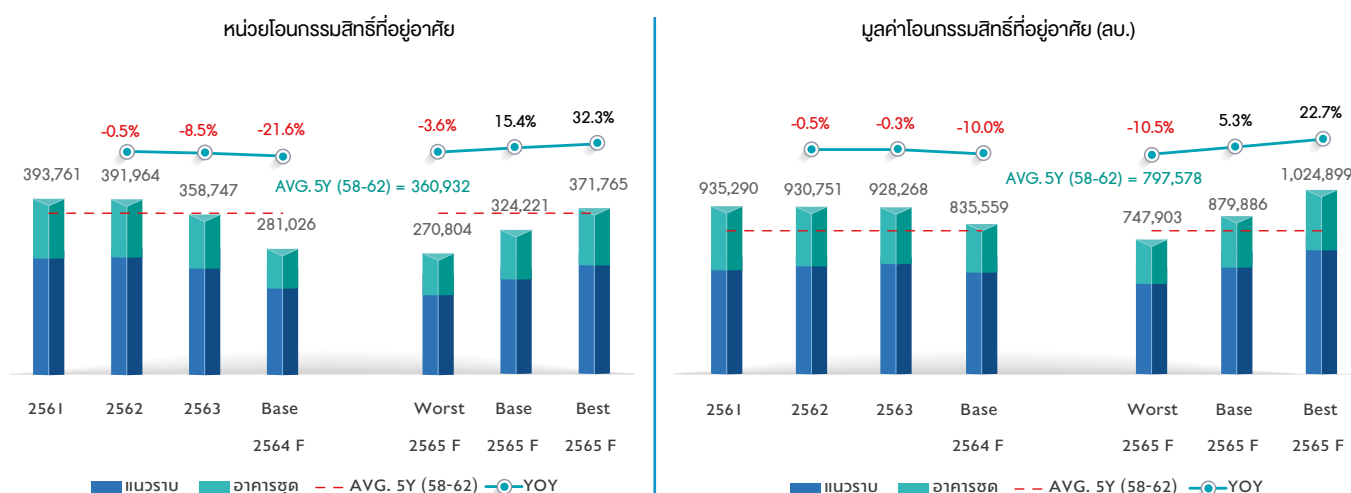


อย่างไรก็ตามมาตรการการผ่อนคลาย LTV ชั่วคราวได้ออกมาช่วง
เวลา 2 เดือนสุดท้ายของปี 2564 อาจจะช่วยพยุงยอดโอน
กรรมสิทธิ์ให้ดีขึ้นมาเล็กน้อยโดยคาดการณ์ว่าภาพรวมในปี 2564
จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งสิ้น 281,026 หน่วย ลดลงจากปี 2563
ร้อยละ -21.7 คิดเป็นมูลค่า 835,559 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563
ร้อยละ -10.0 จากเดิมคาดการณ์ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์
270,151 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -24.6 มูลค่า 804,241
ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -13.4 (ดูแผนภูมิที่ 9)

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2565 ศูนย์ข้อมูล
อสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยประมาณ 324,221 หน่วย
จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 15.4 โดยมีช่วงคาดการณ์
อยู่ประมาณ 270,804 ถึง 371,765 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลง
ระหว่างร้อยละ -3.6 ถึง 32.3 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งจะมีจำนวน
ประมาณ 281,026 หน่วย สำหรับในด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์
ที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าในปี 2565 จะมี
มูลค่าประมาณ 879,886 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ
5.3 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 747,903 ถึง 1,024,899
ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -10.5 ถึง 22.7 เมื่อ
เทียบกับปี 2564 ซึ่งมีมูลค่า 835,559 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 9)

แผนภูมิที่ 9

อุปสงค์จำนวนหน่วยและมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย (ลบ.) รายปี

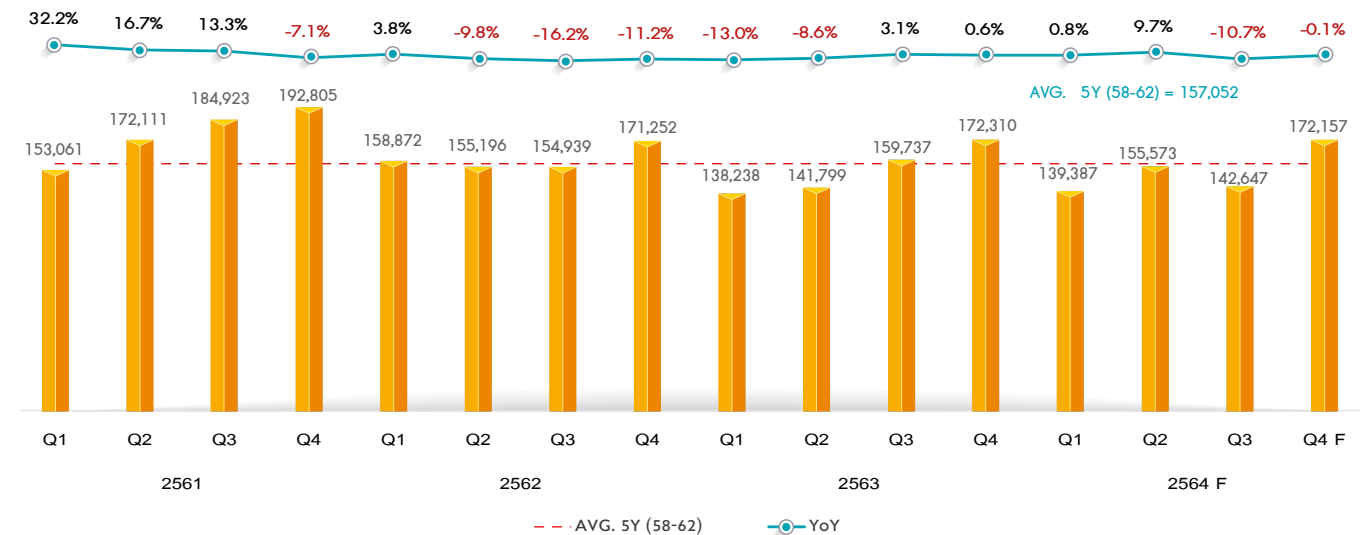


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาเครื่องชี้วัดด้านสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2564 พบว่า มีจำนวนมูลค่าการปล่อยสินเชื่ออยู่ที่ 142,647 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน แต่เมื่อมีมาตรการผ่อนคลายนโยบาย LTV เข้ามาใน 2 เดือนสุดท้ายของปี 2564 คาดว่าในไตรมาส 4 จะมีมูลค่าการปล่อยสินเชื่อเพิ่มขึ้นเป็น 172,157 ล้านบาท โดยลดลงเพียงเล็กน้อย ร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่าการปล่อยสินเชื่อ 172,310 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 10) และคาดว่าจะส่งผลให้มีมูลค่าสินเชื่อในปี 2564 อยู่ที่ประมาณ 609,763 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -0.4 จากเดิมคาดการณ์ว่าจะมีมูลค่าการปล่อยสินเชื่อประมาณ 558,551 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -8.8

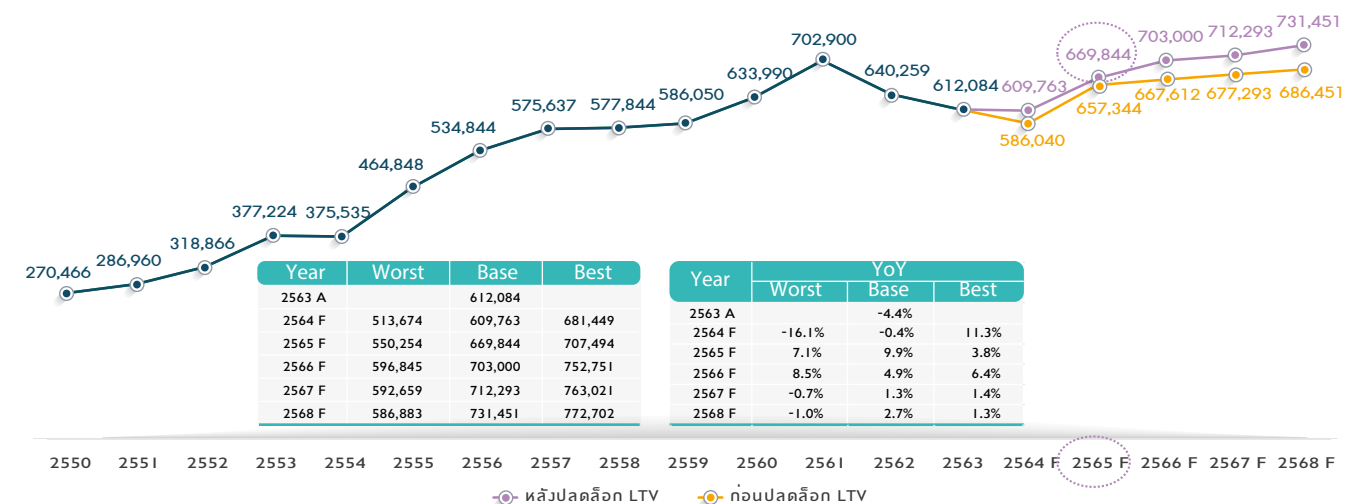
สำหรับแนวโน้มสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศในปี 2565 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนมูลค่าประมาณ 669,844 ล้านบาท จะเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 9.9 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 550,254 ถึง 707,494 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ 7.1 ถึง 3.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งจะมีจำนวนประมาณ 609,763 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11)

แผนภูมิที่ 10 มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ รายไตรมาส



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 11 มูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ รายปี



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากที่ได้กล่าวมาข้างต้นอาจสรุปได้ว่า การผ่อนคลายมาตรการ LTV และหากการกระจายการฉีดวัคซีนโควิด-19 ที่เป็นไปตามแผนงานที่รัฐบาลได้กำหนดไว้ รวมถึงนโยบายการเปิดประเทศของรัฐบาล และมาตรการต่างๆ ที่นำมากระตุ้นเศรษฐกิจ คาดว่าส่งผลให้กำลังซื้อภายในประเทศเริ่มฟื้นตัว ซึ่งจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศได้ในระดับหนึ่ง โดยมีปัจจัยบวกต่างๆ อาทิ

1) การปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดภายในประเทศที่คลี่คลายลงสะท้อนจากจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่และจำนวนผู้เสียชีวิตที่ลดลง ประกอบกับการเร่งกระจายวัคซีนที่มีความครอบคลุมมากขึ้น ทำให้รัฐบาลสามารถผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่อง

จนทำให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายมีแนวโน้มที่จะกลับมาดำเนินได้เป็นปกติมากขึ้นต่อเนื่องจากในไตรมาสสุดท้ายของปี 2564

2) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวโดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการดำเนินมาตรการเปิดประเทศนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ซึ่งอนุญาตให้นักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบถ้วนแล้วจาก 63 ประเทศ สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้โดยไม่ต้องเข้ารับการกักตัว (Test and Go) และสอดคล้องกับแนวทางการกำหนดพื้นที่นําร่องการท่องเที่ยว (พื้นที่สีฟ้า) ซึ่งมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมเป็นการเฉพาะเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ

ตารางสรุปเครื่องชี้อุปทานและอุปสงค์

ข้อมูล	Q3/ H164	YOY	2564		YOY		2565		YOY		คาดว่าปีที่จะเข้าสู่ภาวะปกติ (ใกล้ AVG.5Y(58-62))		AVG.5Y (58-62)
			ก่อนปลดล็อก LTV	หลังปลดล็อก LTV	ก่อนปลดล็อก LTV	หลังปลดล็อก LTV	ก่อนปลดล็อก LTV	หลังปลดล็อก LTV	ก่อนปลดล็อก LTV	หลังปลดล็อก LTV	ก่อนปลดล็อก LTV	หลังปลดล็อก LTV	
* การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั่วประเทศ	16,804	-28.2%		68,357		-22.1%	85,582	89,496	25.2%	30.9%	Y2568	Y2566	104,000
* ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน กรุงเทพฯ- ปริมณฑล	14,601	-55.1%		96,632		-12.7%	101,664	115,081	5.2%	19.1%	Y2570	Y2566	124,600
* ที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	4,288	-80.5%		43,051		-35.0%	59,607	85,912	38.5%	99.6%	Y2569	Y2566	100,070
* ข้อมูลหน่วยเฉลี่ยขาย 27 จังหวัดหลัก													
หน่วย	282,764	-4.1%	292,880	278,236	-1.9%	-6.8%	278,328	264,412	-5.0%	-5.0%	Y2568	Y2566	257,059
มูลค่า	1,250,479	-4.9%	1,259,540	1,196,563	-6.8%	-11.5%	1,172,577	1,113,948	-6.9%	-6.9%	Y2568	Y2566	1,025,825
* การโอนกรรมสิทธิ์ ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ													
หน่วย	60,174	-37.3%	270,151	281,026	-24.6%	-21.7%	318,431	324,221	17.9%	15.4%	Y2570	Y2566	360,932
มูลค่า	185,756	-27.2%	804,241	835,559	-13.4%	-10.0%	850,924	879,886	5.8%	5.3%	มูลค่าเฉลี่ยสูงกว่าช่วงก่อนมี COVID-19 อยู่แล้ว		797,578
* สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ	142,647	-10.7%	558,511	609,763	-8.8%	-0.4%	657,344	669,844	17.7%	9.9%	Y2570	Y2566	702,900



จากปัจจัยบวกเหล่านี้ คาดว่าจะทำให้เศรษฐกิจไทยเข้าสู่ภาวะปกติเร็วขึ้นเมื่อเทียบกับการคาดการณ์ในครั้งก่อนหน้า โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มองว่าเครื่องชี้ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะกลับมาเป็นปกติภายในปลายปี 2566 โดยจะกลับมาดีเท่ากับค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จากเดิมที่เคยคาดการณ์ไว้ภายในปี 2568 - 2570



สินเชื่อ อพาร์ทเมนต์ 2564

ลงทุนง่าย ดอกเบี้ยต่ำ
เปลี่ยนคุณเป็นแม่เสืออนอนกิน

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้พิเศษ (วงเงินกู้ตั้งแต่ 5 ล้านบาทขึ้นไป)

ปลูกสร้าง ซื้อ ต่อเติม ปรับปรุง อพาร์ทเมนต์ให้เช่า	ไถ่ถอนจำนองที่ดินและอาคาร อพาร์ทเมนต์ให้เช่า	วงเงินกู้ต่ำกว่า 5 ล้านบาท
ดอกเบี้ยปีแรก 3.75% ต่อปี ปีที่ 2 = 4.75% ต่อปี ปีที่ 3 - 5 = *MLR - ไม่เกิน 1.00% ต่อปี	ดอกเบี้ย 2 ปีแรก 3.75% ต่อปี ปีที่ 3 - 5 = *MLR - ไม่เกิน 1.00% ต่อปี	ดอกเบี้ย 2 ปีแรก 4.00% ต่อปี ปีที่ 3 เป็นต้นไป = *MLR

วัตถุประสงค์การยื่นกู้

- ปลูกสร้างอพาร์ทเมนต์
- ซื้อที่ดินพร้อมอพาร์ทเมนต์
- ซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอพาร์ทเมนต์
- ไถ่ถอนจำนองที่ดินและอพาร์ทเมนต์
- ต่อเติม/ปรับปรุง/ซ่อมแซม
- ซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย
- ชำระหนี้ที่เกี่ยวกับที่ดินอาคารแฟลต รวมถึงอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย

- วงเงินกู้ไม่เกิน 10 ล้าน **ระยะกู้ 30 ปี**
- วงเงินเกิน 10 ล้าน **ระยะกู้ 20 ปี**



ยกเว้น

- ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้
- ค่าประเมินหลักประกัน

ผ่อนสบายสูงสุด

30 ปี*

เอกสารประกอบการยื่นกู้

กรณีบุคคลธรรมดา

- เอกสารส่วนตัว เช่น ทะเบียนบ้าน / บัตร
- ประจำตัวประชาชน / ทะเบียนสมรส พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ของคู่สมรส / ใบเปลี่ยนชื่อ (ถ้ามี) เป็นต้น
- หลักฐานทางการเงิน เช่น สลิปเงินเดือน, หนังสือรับรองเงินเดือน, หลักฐานการชำระภาษี, บัญชีเงินฝากย้อนหลัง 6 เดือน เป็นต้น
- โฉนดที่ดิน พร้อมสารบัญจดทะเบียนทุกหน้า (ถ่ายสำเนานางานเท่าต้นฉบับ)
- ใบอนุญาตก่อสร้าง
- แบบแปลนอาคาร (ชุดที่ได้รับอนุญาต)

กรณีนิติบุคคล

นอกจากเอกสารตามกรณีบุคคลธรรมดา ให้เพิ่มเติมเอกสาร ดังนี้

- เอกสารสำคัญของบริษัท เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท (ไม่เกิน 1 เดือน) / รายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) / หนังสือบริคณห์สนธิ (บอจ.2) / งบการเงิน / รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

หมายเหตุ

แสดงเอกสารส่วนตัวเฉพาะกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ 20% ขึ้นไป

>> ยื่นกู้และอนุมัติตั้งแต่วันนี้ ถึง **30 ธันวาคม 2564**

>> ทำนิติกรรมภายใน **31 มีนาคม 2565**



ข้อมูล ณ วันที่ 4 มี.ค. 64

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์ ปลุกสร้าง ซื้อ ต่อเติม ปรับปรุง และไถ่ถอนจำนองที่ดินและอาคาร ปีที่ 6 เป็นต้นไป ใช้อัตราดอกเบี้ย = *MLR
วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MLR = 5.750% ต่อปี
ประกาศ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

สินเชื่อบ้าน รอส. รับมาตรการปลดล็อก LTV

เมื่อธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ผ่อนคลายมาตรการ LTV หรือการกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยให้สถาบันการเงินปล่อยกู้ได้เต็มมูลค่าหลักประกัน 100% เป็นการชั่วคราวจนถึงสิ้นปี 2565 งานนี้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ก็เป็นธนาคารหนึ่งที่พร้อมดำเนินการตามนโยบายของ ธปท. กันทีเดียว เพราะฉะนั้นใครกำลังคิดจะซื้อที่อยู่อาศัยและขอสินเชื่อ แนะนำให้รับมาศึกษาว่าเราจะได้ประโยชน์จากการปลดล็อก LTV อย่างไรบ้าง



ธอส. ผ่อนคลายมาตรการ LTV
ตามนโยบายธนาคารแห่งประเทศไทย
ให้ลูกค้าสินเชื่อบ้าน
กู้ได้เต็ม 100% อนุมัติไว
เงินงวดผ่อนชำระต่ำ ผ่อนนานสูงสุด 40 ปี

มาตรการ LTV คืออะไร

LTV (Loan-to-value Ratio) เป็นมาตรการที่กำหนดให้ผู้ขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย ต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำตามหลักเกณฑ์ โดยธนาคารจะให้วงเงินสินเชื่อได้ไม่เกินอัตราที่กำหนด



มาตรการ LTV คืออะไร

LTV ย่อมาจากคำว่า Loan-to-value Ratio หมายถึง อัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน คือเกณฑ์ที่กำหนดว่าผู้กู้จะต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำเท่าไรเมื่อขอสินเชื่อบ้าน

อธิบายง่ายๆ ก็คือ เมื่อเราขอสินเชื่อที่อยู่อาศัย สถาบันการเงินจะไม่ได้ปล่อยกู้ให้เต็ม 100% แต่มีเพดาน LTV ให้กู้ได้สูงสุด 70 - 90% ของมูลค่าหลักประกัน ส่วนที่เหลือเราจะต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ

10-30% โดยพิจารณาจากราคาบ้านและจำนวนสัญญาที่กู้ ดังตัวอย่างหลักเกณฑ์ LTV ที่มีผลบังคับใช้ในปี 2563

เช่น ถ้าซื้อบ้านราคา 5 ล้านบาท เป็นสัญญาที่ 1 เราจะขอกู้ได้สูงสุดไม่เกิน 100% ไม่ต้องวางเงินดาวน์ แต่หากบ้านหลังนี้เป็นสัญญาที่ 2 ในขณะที่ยังผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี เราจะต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 20% ของราคาบ้าน คือ 1 ล้านบาท ส่วนที่เหลือธนาคารจะปล่อยกู้ให้ได้ไม่เกิน 80% หรือ 4 ล้านบาทนั่นเอง

หลักเกณฑ์ LTV ปี 2563

ราคาบ้าน	จำนวนบ้านที่ยังผ่อนอยู่	การวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	กู้ได้สูงสุด 100% ไม่ต้องวางเงินดาวน์ (กู้เพิ่มได้ 10% เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย)
	สัญญาที่ 2	• วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 10% หากผ่อนสัญญาแรกมา 2 ปีขึ้นไป • วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 20% หากผ่อนสัญญาแรกมา 2 ปีขึ้นไป
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 30%
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 10%
	สัญญาที่ 2	วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 20%
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	วางเงินดาวน์ขั้นต่ำ 30%

เหตุผลที่ ธปท. ต้องออกมาตรการ LTV ก็เพื่อกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้อยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม ไม่กระตุ้นให้ประชาชนก่อหนี้เกินตัว รวมถึงการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เกินควร แต่ ธปท. อาจพิจารณาปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจด้วย อย่างล่าสุดในปี 2564 ที่ประกาศผ่อนคลายหลักเกณฑ์ LTV เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ หลังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ยืดเยื้อมานาน

หลักเกณฑ์ LTV ใหม่ ปี 2564 - 2565

สำหรับหลักเกณฑ์ LTV แบบเดิม กำหนดให้วางเงินดาวน์ 10 - 30% ขึ้นอยู่กับราคาบ้านและจำนวนสัญญาที่กู้ แต่การปลดล็อกมาตรการในปี 2564 นี้ สถาบันการเงินสามารถปล่อยกู้ได้เต็มมูลค่าในทุกราคาบ้าน ทุกสัญญา ดังนี้

หลักเกณฑ์ LTV ปรับใหม่ชั่วคราว (มีผลตั้งแต่ 20 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2465)

ราคาบ้าน	จำนวนบ้านที่ยังผ่อนอยู่	การวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	กู้ได้สูงสุด 100% ไม่ต้องวางเงินดาวน์ (กู้เพิ่มได้ 10% เพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ หรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย)
	สัญญาที่ 2	กู้ได้สูงสุด 100% ไม่ต้องวางเงินดาวน์
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท	สัญญาที่ 1	กู้ได้สูงสุด 100% ไม่ต้องวางเงินดาวน์
	สัญญาที่ 2	
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	

เกณฑ์ LTV ปรับใหม่

จากเดิมให้วงเงินกู้สูงสุด 70 - 90% ของมูลค่าหลักประกัน
ปรับเปลี่ยนสูงสุด 100% ของมูลค่าประกัน ดังนี้

ราคาบ้าน	จำนวนบ้านที่ยังผ่อนอยู่	การวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ (แบบเดิม)	การวางเงินดาวน์ขั้นต่ำ (แบบใหม่)
ต่ำกว่า 10 ล้านบาท 	สัญญาที่ 1	กู้ได้สูงสุด 100%* ไม่ต้องวางเงินดาวน์ (กู้ตกแต่งเพิ่มได้ 10%)	กู้ได้สูงสุด 100%* ไม่ต้องวางเงินดาวน์ (กู้ตกแต่งเพิ่มได้ 10%) 
	สัญญาที่ 2	10 - 20%	
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	30%	
ตั้งแต่ 10 ล้านบาท 	สัญญาที่ 1	10%	กู้ได้สูงสุด 100%* ไม่ต้องวางเงินดาวน์
	สัญญาที่ 2	20%	
	สัญญาที่ 3 ขึ้นไป	30%	

สำหรับการทำสัญญาเงินกู้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2565 เท่านั้น



จะเห็นว่าการให้กู้ได้เต็มมูลค่า 100% ช่วยให้เรารับซื้อบ้านได้ง่ายขึ้นมาก ไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังแรก หรือบ้านหลังอื่นๆ เนื่องจากไม่ต้องวางเงินดาวน์ หรือวางเงินดาวน์น้อยลง (เป็นไปตามการพิจารณาของธนาคาร) ซึ่งหลักเกณฑ์ใหม่จะมีผลบังคับใช้กับการทำสัญญาเงินกู้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565 เท่านั้น และไม่มีผลย้อนหลังกับผู้กู้ที่ทำสัญญาสินเชื่อไปแล้ว

ใครได้รับประโยชน์จากการปลดล็อก LTV

มาตรการ LTV มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อที่อยู่อาศัย สินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้อง กับสินเชื่อที่อยู่อาศัย (สินเชื่อ Top-up) และสินเชื่อรีไฟแนนซ์

แน่นอนว่าคนที่จะได้รับประโยชน์เกณฑ์ LTV ปรับใหม่ครั้งนี้ มีอยู่หลายกลุ่ม คือ



คนที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย
ตั้งแต่สัญญาที่ 2 ขึ้นไป



ผู้กู้ร่วมที่อยู่ระหว่าง
การผ่อนชำระสินเชื่อบ้าน
ที่ตนเองมีกรรมสิทธิ์
และต้องการกู้ซื้อ
บ้านหลังใหม่เพิ่มเติม



คนที่กำลังตัดสินใจ
จะกู้ร่วมและมีแผน
ที่จะซื้อบ้านเป็น
ของตนเองภายใน
สิ้นปี 2565



กลุ่มคนที่ต้องการซื้อบ้าน
ราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาท ขึ้นไป
เนื่องจากไม่ต้อง
วางเงินดาวน์ขั้นต่ำแล้ว



กลุ่มผู้ขอสินเชื่อรีไฟแนนซ์
สินเชื่อ Top-up หรือผู้กู้
ที่เข้าร่วมโครงการรวมหนี้
(Debt Consolidation)
เพื่อเสริมสภาพคล่อง

ดังนั้นคนไหนสนใจจะซื้อบ้าน นี่คือโอกาสดีที่จะใช้ประโยชน์จาก
การผ่อนเกณฑ์มาตรการ LTV ได้อย่างเต็มที่ ซึ่งหากกำลังมองหา
สินเชื่อบ้านที่คุ้มค่าอยู่ ทาง ธอส. ก็มีสินเชื่อบ้านหลายประเภท
ให้เลือก พร้อมกับจัดแคมเปญสินเชื่อบ้านดอกเบี้ยต่ำอย่างต่อเนื่อง
ตลอดทั้งปี

ที่สำคัญก็คือ ธอส. ได้ขานรับการปลดล็อก LTV ด้วยการให้กู้เต็ม
มูลค่าหลักประกัน 100% (ขึ้นอยู่กับความสามารถในการผ่อนชำระ
เงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด) สำหรับผู้ที่ขอสินเชื่อบ้าน
ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ไปจนถึงสิ้นปี 2565 แคมเปญอนุมัติ
ให้ผ่อนนานสูงสุดถึง 40 ปี เท่ากับว่าจ่ายเงินงวดต่อเดือนน้อยลง
ไปด้วย ช่วยให้เราผ่อนได้สบายๆ ไม่เป็นภาระมากจนเกินไป

ถ้าไม่อยากพลาดโอกาสการมีบ้านเป็นของตัวเอง หรือต้องการซื้อ
ที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมในช่วงปลดล็อกมาตรการ LTV แนะนำให้รีบ
ตัดสินใจและดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2565
หรือหากยังไม่แน่ใจว่าจะขอสินเชื่อบ้าน ธอส. แคมเปญไหนดี
สามารถเข้าไปเลือกชมที่เว็บไซต์ www.ghbank.co.th

สินเชื่อบ้าน ธอส.
พร้อมรับมาตรการ **ปลดล็อก LTV**

กู้เต็ม 100%*

- ✓ อนุมัติไว ✓ วงเงินสูง
- ✓ เงินงวดผ่อนชำระต่ำ ✓ ผ่อนนานสูงสุด 40 ปี

ติดต่อ 0-2645-9000 GHB BANK

สถานการณ์ตลาด ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 3 ปี 2564 และ 9 เดือนแรก
ของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)



สแกน QR Code



จากสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 3 ปี 2564 ที่ปรับตัวลดลงร้อยละ -0.3 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.6 ในไตรมาสที่สองของปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบของการแพร่ระบาดของโควิด-19 เป็นระลอกที่สี่ซึ่งทวีความรุนแรงมากขึ้นจากสายพันธุ์เดลต้า และส่งผลให้ทางด้านสาขา ก่อสร้างปรับตัวลดลงร้อยละ -4.1 เช่นกัน เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.9 ในไตรมาศก่อนหน้า เป็นการลดลงทั้งในการก่อสร้างภาครัฐและภาคเอกชน ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปิดแคมป์คนงานในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยการก่อสร้างภาครัฐลดลงร้อยละ -6.2 เมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.0 ในไตรมาศก่อนหน้า และการก่อสร้างภาคเอกชนลดลงร้อยละ -0.5 ต่อเนื่องเป็นไตรมาศที่สี่ โดยเป็นผลมาจากการลดลงต่อเนื่องของการก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 3 ปี 2564 ทั้งด้านอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงติดต่อกันเป็นไตรมาสที่หก การออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่เจ็ด และอุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวนหน่วยลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่เจ็ด และมูลค่าลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่แล้ว



ในภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สี่ระลอกด้วยกัน มีอัตราการขยายตัวติดลบในไตรมาส 1 ร้อยละ -2.6 แต่ไตรมาส 2 มีอัตราการขยายตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.6 แต่เป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ต่ำผิดปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และไตรมาส 3 กลับมาติดลบอีกครั้งร้อยละ -0.3 ส่งผลให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวลง โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้

ทั้งนี้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีการหดตัวลงร้อยละ -29.8 ของจำนวนหน่วย ขณะที่มูลค่าหดตัวร้อยละ -15.5 ซึ่งมูลค่ามีการหดตัวน้อยกว่าจำนวนหน่วย และพบว่าในช่วงระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 และเป็นการเพิ่มขึ้นในที่อยู่อาศัยแนวราบ ส่วนอาคารชุดมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.51 - 2.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8

ส่วนด้านอุปทานหน่วยที่อยู่อาศัยจากการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและการขอใบอนุญาตปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหดตัวลงในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ร้อยละ -31.0 และ -9.5 ตามลำดับ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยอาคารชุดหดตัวลงมากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ จากข้อมูลการขอใบอนุญาตก่อสร้างมีการหดตัวลงมาของอาคารชุดถึงร้อยละ -25.0 ในขณะที่แนวราบมีการหดตัวเพียงร้อยละ -4.3 นับว่าเป็นการปรับตัวเพื่อสร้างความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัยและเป็นการปรับตัวของผู้ประกอบการที่มีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาสู่ตลาดมากกว่าอาคารชุด อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ยังมีปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่จะต้องติดตามและเฝ้าระวัง อาทิ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ที่มีข่าวการกลายพันธุ์ของไวรัสในแอฟริกาได้ความล่าช้าของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยลบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชนและต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

อย่างไรก็ตาม ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดต่ำมาก และรัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ขยายระยะเวลาไปจนถึงสิ้นปี 2564 การเลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565 การลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ฯลฯ ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการยังได้จัดการรายการส่งเสริมการขาย เช่น การลดราคาขายของที่อยู่อาศัยลง การช่วยเงินค่าผ่อนบ้าน การให้กู้ฟรี 1 - 2 ปี นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ที่ยืดเยื้อมาถึงเกือบ 2 ปี นับเป็นปัจจัยที่มีส่วนช่วย





กระตุ้นให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงไม่รุนแรงตามที่คาดการณ์กันไว้ตั้งแต่ต้นปี รวมถึงการที่รัฐบาลได้มีนโยบายในการเปิดประเทศในต้นเดือนธันวาคม 2564 โดยคาดว่าจะส่งผลเชิงบวกต่อการกลับมาของกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของคนต่างชาติ รวมถึงความก้าวหน้าในการทดลองยาต้านไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ ได้แก่ ยาโมลนูพิราเวียร์ และยาแพกซิโลวิด ที่ผลการทดลองเบื้องต้นสามารถลดอาการป่วยรุนแรงและการเสียชีวิตได้ นับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง

จากปัจจัยบวกข้างต้นที่กล่าวมา และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2564 จะขยายตัวเป็นบวกร้อยละ 1.2 ปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ จากการลดลงร้อยละ -6.1 ในปี 2563 และศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่า ยอดการโอนกรรมสิทธิ์จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 281,026 หน่วย จะลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -21.7 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 252,923 ถึง 309,129 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -29.5 ถึง -13.8 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 358,747 หน่วย สำหรับในด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าในปี 2564 จะมีมูลค่าประมาณ 804,241 ล้านบาท จะลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -13.4 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 723,817 ถึง 884,665 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -22.0 ถึง -4.7 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 928,376 ล้านบาท

ในด้านอุปทานข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 68,357 หน่วย ลดลงร้อยละ -22.1 จากปี 2563 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่

ประมาณ 61,521 ถึง 75,193 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -29.9 ถึง -14.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 87,769 หน่วย และอุปทานการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนประมาณ 297,644 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.2 จากปี 2563 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 267,879 ถึง 327,408 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -20.1 ถึง -2.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 335,201 หน่วย

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564 และ 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีรายละเอียด ดังนี้

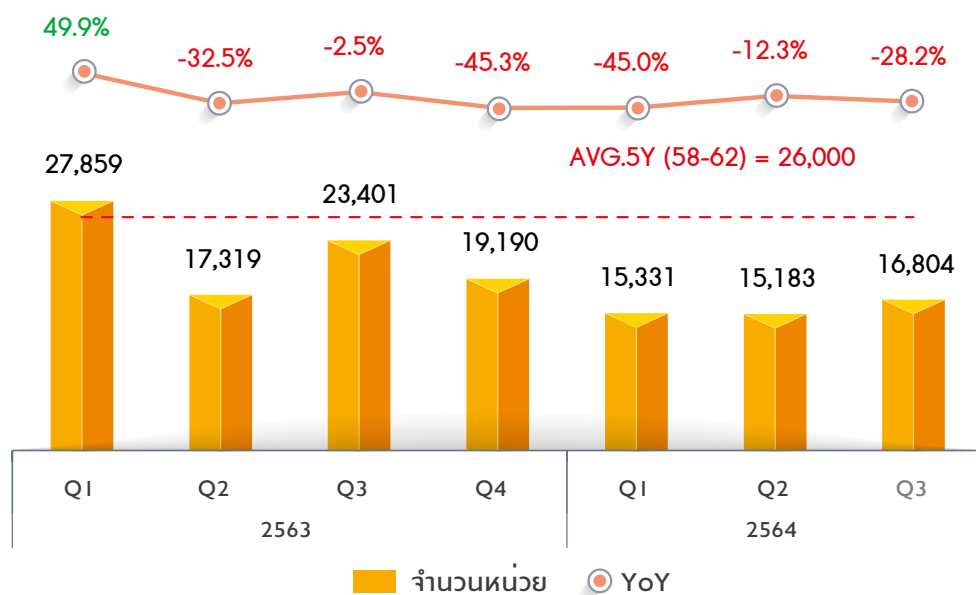
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 3 ปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 163 โครงการ และ 16,804 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -14.7 และร้อยละ -28.2 ตามลำดับ ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่หกแล้ว เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 191 โครงการ มีจำนวน 23,401 หน่วย และยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -35.4 (ดูแผนภูมิที่ 1)

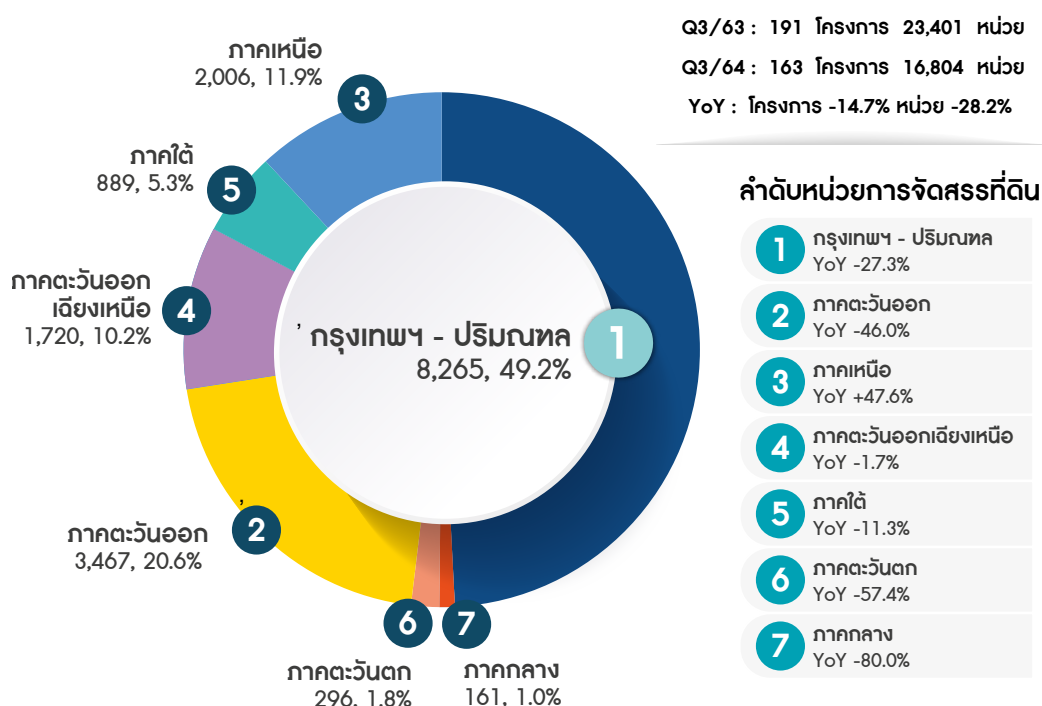
หากพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 3 ปี 2564 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 8,265 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 49.2 ของจำนวนทั้งหมด แต่มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -27.3 รองลงมาคือ **ภาคตะวันออก** มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 3,467 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.6 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -46.0 **ภาคเหนือ** มีจำนวน 2,006 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 11.9 ซึ่งมีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.6 **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 1,720 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 10.2 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.7 **ภาคใต้** มีจำนวน 889 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.3 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -11.3 **ภาคตะวันตก** มีจำนวนเพียง 296 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 1.8 มีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -57.4 และ**ภาคกลาง** มีจำนวนเพียง 161 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 1.0 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงมากถึงร้อยละ -80.0 ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวนรวม 430 โครงการ และ 47,318 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ร้อยละ -25.9 และ -31.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 580 โครงการ มีจำนวน 68,579 หน่วย

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มากที่สุดจำนวน 132 โครงการ 23,128 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.9 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -36.8 และ -36.5 ตามลำดับ รองลงมา ได้แก่ **ภาคตะวันออก** มีจำนวน 127 โครงการ 11,172 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -17.0 และ -26.1 ตามลำดับ **ภาคเหนือ** มีจำนวน 49 โครงการ 4,188 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.9 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -15.5 และ -12.2 ตามลำดับ **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวน 51 โครงการ 4,105 หน่วย

โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.7 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -12.1 และ -20.2 ตามลำดับ **ภาคใต้** มีจำนวน 40 โครงการ 2,482 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.2 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -7.0 และ -17.1 ตามลำดับ **ภาคกลาง** มีจำนวน 15 โครงการ 1,196 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.5 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -42.3 และ -49.2 ตามลำดับ และ**ภาคตะวันตก** มีจำนวน 16 โครงการ 1,047 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.2 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -51.5 และ -41.0 ตามลำดับ จะเห็นว่าทุกภาคมีจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทุกภาค ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 49.1 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 26.9 บ้านแฝด ร้อยละ 19.8 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 2.3 และที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	132	23,128	48.9%	442	3,771	3,700	14,677	538	-36.8%	-36.5%
2	ภาคตะวันออก	127	11,172	23.6%	40	3,194	2,450	5,264	224	-17.0%	-26.1%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	49	4,188	8.9%	109	2,256	1,196	567	60	-15.5%	-12.2%
4	ภาคเหนือ	51	4,105	8.7%	122	1,845	916	1,061	161	-12.1%	-20.2%
5	ภาคใต้	40	2,482	5.2%	45	976	728	670	63	-7.0%	-17.1%
6	ภาคกลาง	15	1,196	2.5%	90	253	177	633	43	-42.3%	-49.2%
7	ภาคตะวันตก	16	1,047	2.2%	42	450	186	363	6	-51.5%	-41.0%
รวมทั่วประเทศ		430	47,318	100.0%	890	12,745	9,353	23,235	1,095	-25.9%	-31.0%
สัดส่วน					1.9%	26.9%	19.8%	49.1%	2.3%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ซึ่งคิดเป็น สัดส่วนรวมมากถึงร้อยละ 74.4 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ดังนี้

อันดับ 1 กรุงเทพมหานคร คิดเป็นร้อยละ 17.3 (ส่วนใหญ่ อยู่ในเขตบางเขน เขตราชบุรีบูรณะ และเขตประเวศ)

อันดับ 2 จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นร้อยละ 17.3 (ส่วนใหญ่ อยู่ในอำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางพลี และอำเภอ พระสมุทรเจดีย์)

อันดับ 3 จังหวัดชลบุรี คิดเป็นร้อยละ 9.5 (ส่วนใหญ่อยู่ใน อำเภอศรีราชา อำเภอเมืองชลบุรี และอำเภอบางละมุง)

อันดับ 4 จังหวัดระยอง คิดเป็นร้อยละ 8.2 (ส่วนใหญ่อยู่ใน อำเภอปลวกแดง อำเภอนิคมพัฒนา และอำเภอเมืองระยอง)

อันดับ 5 จังหวัดปทุมธานี คิดเป็นร้อยละ 5.5 (ส่วนใหญ่ อยู่ในอำเภอลำลูกกา อำเภอคลองหลวง และอำเภอเมืองปทุมธานี)

อันดับ 6 จังหวัดสมุทรสาคร คิดเป็นร้อยละ 4.0 (ส่วนใหญ่อยู่ใน อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอบ้านแพ้ว และอำเภอกระทุ่มแบน)

อันดับ 7 จังหวัดเชียงใหม่ คิดเป็นร้อยละ 3.5 (ส่วนใหญ่ อยู่ในอำเภอดอยสะเก็ด อำเภอสารภี และอำเภอสันกำแพง)

อันดับ 8 จังหวัดนครราชสีมา คิดเป็นร้อยละ 3.3 (ส่วนใหญ่ อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอสูงเนิน และอำเภอบักรังชัย)

อันดับ 9 จังหวัดพิษณุโลก คิดเป็นร้อยละ 2.9 เป็นการออก ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในอำเภอเมืองพิษณุโลกทั้งหมด

อันดับ 10 จังหวัดปราจีนบุรี คิดเป็นร้อยละ 2.8 (ส่วนใหญ่ อยู่ในอำเภอศรีมหาโพธิ อำเภอกบินทร์บุรี และอำเภอประจันตคาม)

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นจังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดปราจีนบุรี ที่ส่วนใหญ่ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นบ้านเดี่ยว และจะเห็นว่า เกือบทุกจังหวัดมีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลง ยกเว้น จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดพิษณุโลก และจังหวัดปราจีนบุรี มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้น (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวน โครงการ	จำนวน หน่วย	ที่ดิน จัดสรร	บ้าน เดี่ยว	บ้าน แฟลต	ทาวน์ เฮ้าส์	อาคาร พาณิชยกรรม	YoY หน่วย	สัดส่วน จำนวน หน่วย
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	53	8,208	206	1,694	1,008	5,022	278	-21.3%	17.3%
2	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	34	8,203	117	1,014	1,122	5,919	31	-23.0%	17.3%
3	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	38	4,514	22	902	1,106	2,462	22	-1.4%	9.5%
4	ระยอง	ภาคตะวันออก	47	3,896	6	1,195	550	2,082	63	-40.5%	8.2%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	13	2,600	29	228	578	1,650	115	-45.7%	5.5%
6	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	11	1,892	88	348	492	919	45	-19.2%	4.0%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	14	1,637	-	929	452	256	-	-42.2%	3.5%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	19	1,571	120	989	104	234	124	31.6%	3.3%
9	พิษณุโลก	ภาคเหนือ	13	1,378	29	631	510	200	8	223.5%	2.9%
10	ปราจีนบุรี	ภาคตะวันออก	23	1,327	10	769	184	351	13	790.6%	2.8%
จังหวัดอื่นๆ			165	12,092	263	4,046	3,247	4,140	396	-50.9%	25.6%
รวมทั่วประเทศ			430	47,318	890	12,745	9,353	23,235	1,095	-31.0%	100.0%

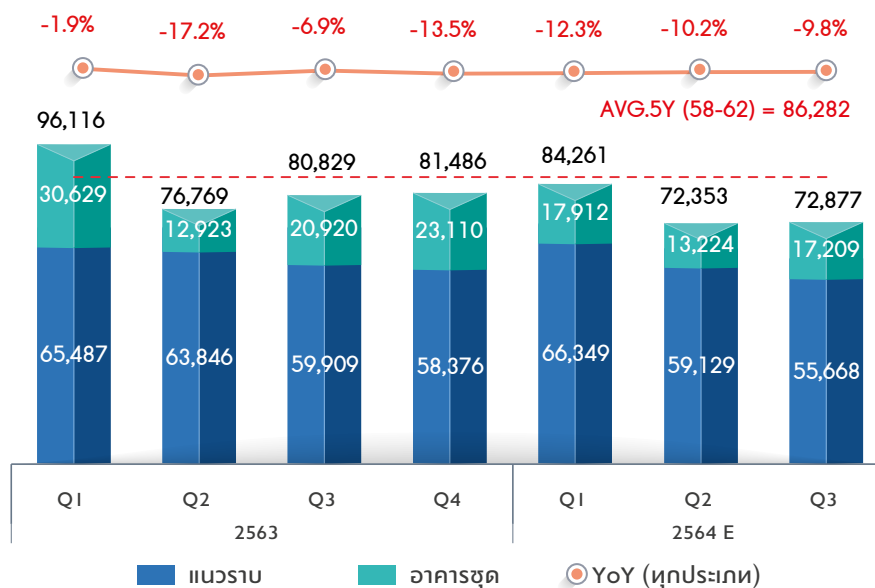
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร มีจำนวนประมาณ 72,877 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.8 ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่เจ็ดแล้ว เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 86,282 หน่วย และต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ร้อยละ -15.5 (ดูแผนภูมิที่ 5)

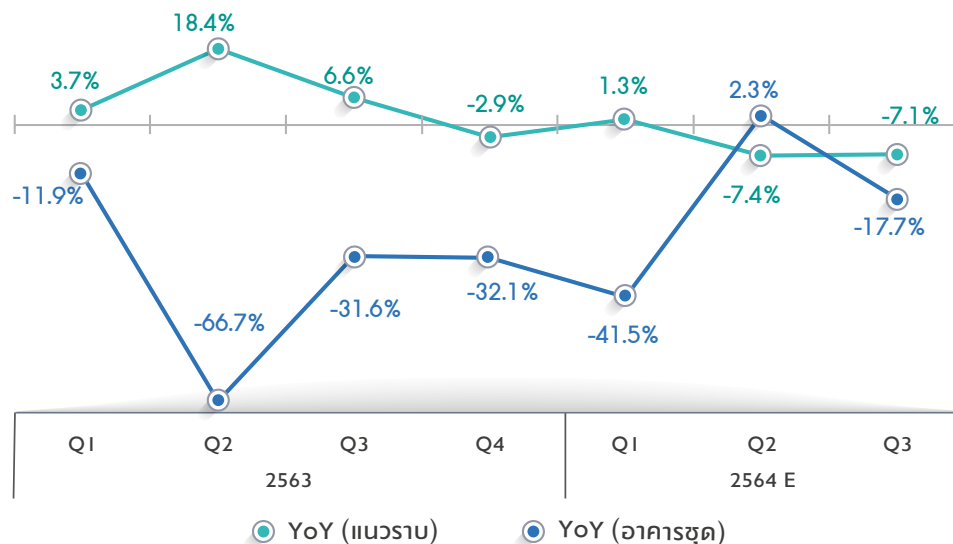
ทั้งนี้ สามารถแบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ ประมาณ 55,668 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 17,209 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -7.1 และ -17.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยพบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการขยายตัวลดลงเป็นไตรมาสที่สอง หลังจากที่ยขยายตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2564 และอาคารชุดมีการขยายตัวติดลบอีกครั้ง หลังจากที่ยขยายตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 2 ปี 2564 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 6 อัตราขยายตัวจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงสะสมต่อเนื่องมาตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2564 ทำให้การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรรมีจำนวนประมาณ 229,491 หน่วย ลดลงร้อยละ -9.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 253,715 หน่วย

ทั้งนี้ สามารถแบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 181,146 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 48,344 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ และอาคารชุด โดยแนวราบลดลงเพียงร้อยละ -4.3 ในขณะที่อาคารชุดลดลงร้อยละ -25.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาสู่ตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งได้สอดคล้องกับข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยครั้งแรกของปี 2564 ใน 27 จังหวัดหลักของประเทศไทย ที่ส่วนใหญ่แล้วมีการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เป็นโครงการบ้านจัดสรรมากกว่าโครงการอาคารชุด (ดูตารางที่ 3)

เมื่อจำแนกเป็นรายภาค พบว่า **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด ประมาณ 78,095 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.0 ของทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -21.6

โดยแนวราบลดลงร้อยละ -4.4 ในขณะที่อาคารชุดลดลงมากถึงร้อยละ -35.0 รองลงมาเป็น **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีจำนวนประมาณ 37,394 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.3 ซึ่งลดลงเพียงร้อยละ -0.5 โดยเป็นการลดลงของแนวราบร้อยละ -1.9 แต่อาคารชุดเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 59.8 **ภาคใต้** มีจำนวนประมาณ 32,637 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดร้อยละ 116.4 แต่อาคารชุดลดลงร้อยละ -0.1 **ภาคตะวันออก** มีจำนวนประมาณ 31,186 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.6 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดร้อยละ 97.8 แต่แนวราบลดลงร้อยละ -1.5 **ภาคเหนือ** มีจำนวนประมาณ 26,862 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.7 ซึ่งลดลงร้อยละ -6.3 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -6.4 และ -3.7 ตามลำดับ **ภาคตะวันตก** มีจำนวนประมาณ 14,995 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -8.5 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุดซึ่งในระยะเวลา 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ไม่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเลย แต่ออกใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 และ**ภาคกลาง** มีจำนวนประมาณ 8,321 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.6 ซึ่งลดลงร้อยละ -32.6 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -30.9 และร้อยละ -67.8 ตามลำดับ ทั้งนี้ เป็นการเทียบข้อมูลจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ในทุกภาค



โดยสรุปแล้ว ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ภาพรวมใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศลดลงร้อยละ -9.5 พบว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบลดลงเพียงร้อยละ -4.3 โดยลดลงในภาคกลางมากที่สุด รองลงมาลดลงในภาคเหนือ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก และลดลงในภาคใต้ตามลำดับ แต่ในภาคตะวันตกมีการเพิ่มขึ้นของแนวราบเป็นเพียงภาคเดียวเท่านั้นในรอบ 9 เดือนแรกของปี 2564

(มกราคม - กันยายน) ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดลดลงร้อยละ -25.0 โดยลดลงมากที่สุดในภาคตะวันตก ภาคกลาง กรุงเทพฯ - ปริมณฑล และภาคเหนือ ตามลำดับ ในขณะที่ภาคใต้มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากที่สุด รองลงมาเป็นภาคตะวันออก และภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ตามลำดับ แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำผิดปกติในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 (มกราคม - กันยายน) (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ	ภาค	ครึ่งแรกปี 2563			ครึ่งแรกปี 2564			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	43,658	55,915	99,573	41,730	36,365	78,095	-4.4%	-35.0%	-21.6%	23.0%	75.2%	34.0%
2	ภาคตะวันออก เฉียงเหนือ	36,715	872	37,587	36,001	1,393	37,394	-1.9%	59.8%	-0.5%	19.9%	2.9%	16.3%
3	ภาคใต้	27,924	2,186	30,110	27,908	4,729	32,637	-0.1%	116.4%	8.4%	15.4%	9.8%	14.2%
4	ภาคตะวันออก	26,461	2,583	29,044	26,076	5,110	31,186	-1.5%	97.8%	7.4%	14.4%	10.6%	13.6%
5	ภาคเหนือ	28,092	585	28,677	26,299	563	26,862	-6.4%	-3.7%	-6.3%	14.5%	1.2%	11.7%
6	ภาคตะวันตก	14,623	1,760	16,383	14,995	-	14,995	2.5%	-100.0%	-8.5%	8.3%	0.0%	6.5%
7	ภาคกลาง	11,769	571	12,340	8,137	184	8,321	-30.9%	-67.8%	-32.6%	4.5%	0.4%	3.6%
รวมทั่วประเทศ		189,242	64,473	253,715	181,146	48,344	229,491	-4.3%	-25.0%	-9.5%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 54.3 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด พบว่า

อันดับ 1 กรุงเทพมหานคร มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 17.4 ลดลงร้อยละ -38.3 โดยมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -10.9 และ -44.4 ตามลำดับ

อันดับ 2 จังหวัดชลบุรี มีสัดส่วนร้อยละ 6.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.7 โดยเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 9.2 และ 134.7 ตามลำดับ

อันดับ 3 จังหวัดสมุทรปราการ มีสัดส่วนร้อยละ 5.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 290.6 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 1,087 หน่วย ในขณะที่แนวราบลดลงร้อยละ -1.7

อันดับ 4 จังหวัดปทุมธานี มีสัดส่วนร้อยละ 4.5 ลดลงร้อยละ -2.1 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุดร้อยละ -85.6 ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.7

อันดับ 5 จังหวัดนครราชสีมา มีสัดส่วนร้อยละ 4.4 ลดลงร้อยละ -15.8 โดยเป็นการลดลงของแนวราบร้อยละ -16.9 ในขณะที่อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.9

อันดับ 6 **จังหวัดนนทบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.0 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 1,680.2 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 139 หน่วย ในขณะที่แนวราบลดลงร้อยละ -9.1

อันดับ 7 **จังหวัดสงขลา** มีสัดส่วนร้อยละ 3.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.5 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 1,098.4 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 160 หน่วย ในขณะที่แนวราบลดลงร้อยละ -0.03

อันดับ 8 **จังหวัดเชียงใหม่** มีสัดส่วนร้อยละ 3.1 ลดลงร้อยละ -18.7 โดยมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -17.7 และ -39.8 ตามลำดับ

อันดับ 9 **จังหวัดขอนแก่น** มีสัดส่วนร้อยละ 3.0 เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 โดยมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 14.0 และ 56.5 ตามลำดับ

อันดับ 10 **จังหวัดระยอง** มีสัดส่วนร้อยละ 2.6 ลดลงร้อยละ -5.3 โดยมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -4.3 และ -25.4 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก
ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วนร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	10,529	29,343	39,872	▼ -10.9%	▼ -44.4%	▼ -38.3%	17.4%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	10,882	4,562	15,444	▲ 9.2%	▲ 134.7%	▲ 29.7%	6.7%
3	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	8,213	4,245	12,458	▼ -1.7%	▲ 290.6%	▲ 32.0%	5.4%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	10,015	252	10,267	▲ 14.7%	▼ -85.6%	▼ -2.1%	4.5%
5	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	9,797	299	10,096	▼ -16.9%	▲ 51.9%	▼ -15.8%	4.4%
6	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	5,940	2,470	8,410	▼ -9.1%	▲ 1680.2%	▲ 26.0%	3.7%
7	สงขลา	ภาคใต้	5,986	1,912	7,898	▼ -0.03%	▲ 1098.4%	▲ 28.5%	3.4%
8	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	6,964	232	7,196	▼ -17.7%	▼ -39.8%	▼ -18.7%	3.1%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,194	764	6,958	▲ 14.0%	▲ 56.5%	▲ 17.5%	3.0%
10	ระยอง	ภาคตะวันออก	5,445	477	5,922	▼ -15.5%	▲ 10.1%	▼ -13.9%	2.6%
จังหวัดอื่นๆ			101,183	3,789	104,971	▼ -4.3%	▼ -25.4%	▼ -5.3%	45.7%
รวมทั่วประเทศ			181,146	48,344	229,491	-4.3%	-25.0%	-9.5%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 60,174 หน่วย มูลค่า 185,756 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -37.3 ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่เจ็ดแล้ว และมูลค่าร้อยละ -27.2 ซึ่งเป็นการลดลงต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่แล้ว เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยในไตรมาส 3 ปี 2564 หน่วยและมูลค่ายังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -33.3 และร้อยละ -6.8 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

ในภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวน 185,805 หน่วย มูลค่า 572,628 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -29.8 และ -15.5 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนจำนวน 123,037 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -32.2 มีมูลค่า 390,673 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -15.5 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 62,768 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -24.4 และมีมูลค่า 181,955 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -15.6 (ดูตารางที่ 5)

หากพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

• **กรุงเทพฯ - ปริมณฑล** มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 118,992 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 64.0 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -14.8 มีมูลค่า

การโอน 422,550 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.8 ซึ่งลดลงเพียงร้อยละ -3.5 รองลงมาเป็น

• **ภาคตะวันออก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 27,852 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -24.9 และมีมูลค่ามีจำนวน 64,151 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -21.0

• **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 14,923 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -42.4 และมีมูลค่ามีจำนวน 30,683 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -26.6

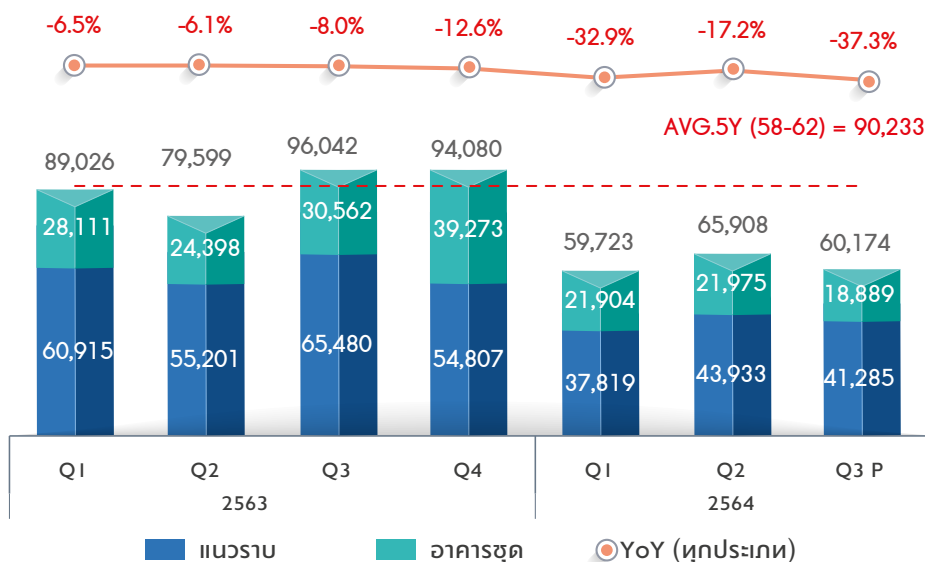
• **ภาคเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 8,112 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -64.4 และมีมูลค่ามีจำนวน 17,215 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -57.4

• **ภาคใต้** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 7,743 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -64 และมีมูลค่ามีจำนวน 20,992 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 ซึ่งลดลงร้อยละ -53.3

• **ภาคกลาง** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 5,410 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -37.7 และมีมูลค่ามีจำนวน 10,012 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.7 ซึ่งลดลงร้อยละ -27.1 และ

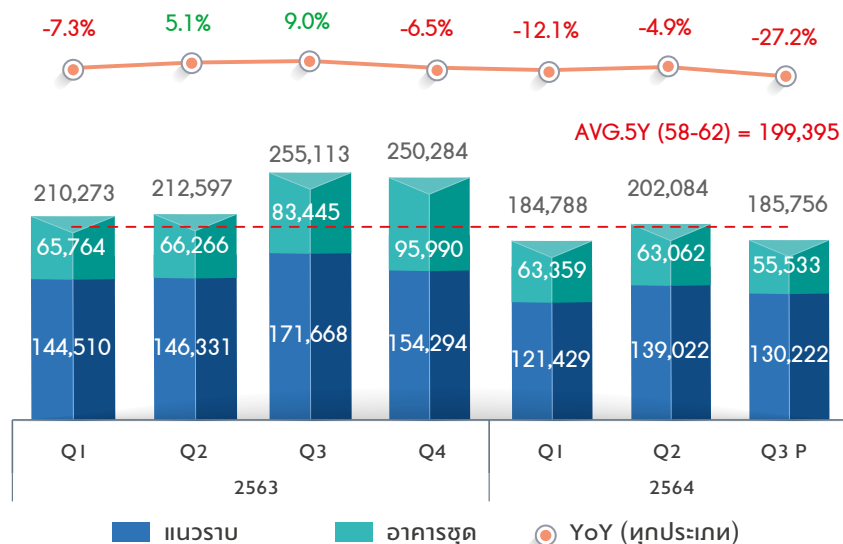
• **ภาคตะวันตก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 2,773 หน่วย ลดลงร้อยละ -68.5 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.5 และมีมูลค่ามีจำนวน 7,024 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -61.1 ทั้งนี้ เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563

แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564



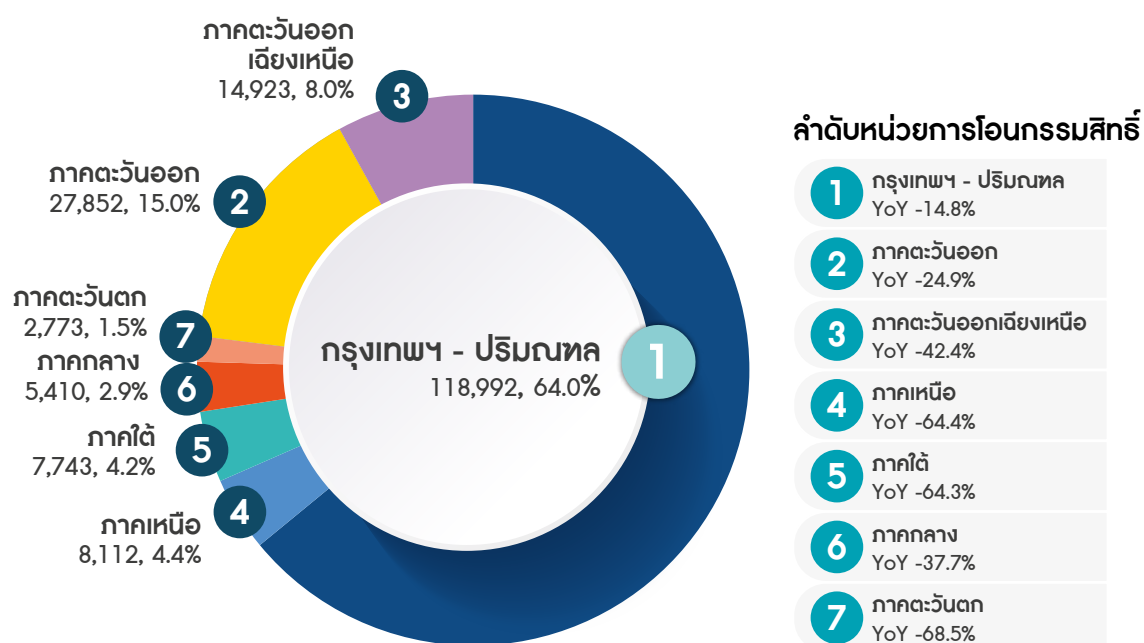
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



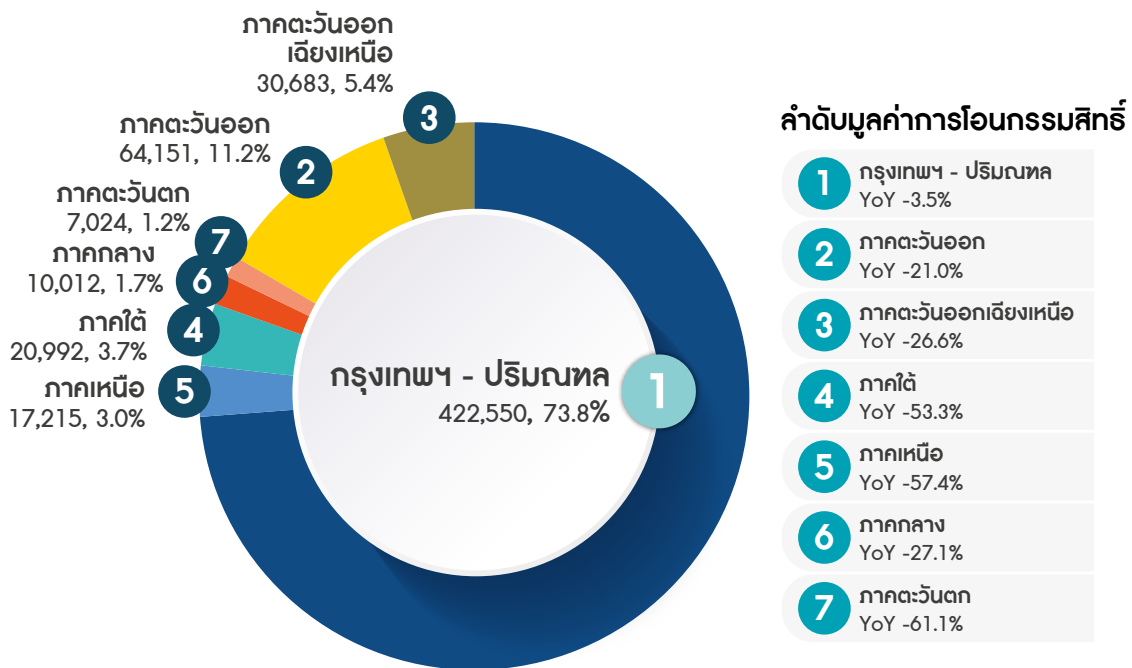
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ใน 9 เดือนแรกของปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) ซึ่งมีสัดส่วนหน่วยโดยรวมร้อยละ 81.9 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่าโดยรวมร้อยละ 87.5 พบว่า

อันดับ 1 **กรุงเทพมหานคร** จำนวน 60,001 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.5 และมีมูลค่า 260,833 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.2 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในเขตคลองสามวา สายไหม และหนองจอก ส่วนอาคารชุดโอนมากในเขตจตุจักร วัฒนา และ ห้วยขวาง

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** จำนวน 19,062 หน่วย มูลค่า 45,886 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -7.1 และร้อยละ -7.3 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอศรีราชา บางละมุง และเมืองชลบุรี ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอ บางละมุง ศรีราชา และเมืองชลบุรี

อันดับ 3 **จังหวัดปทุมธานี** จำนวน 18,114 หน่วย มูลค่า 42,296 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -3.8 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และเมืองปทุมธานี ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอ คลองหลวง เมืองปทุมธานี และธัญบุรี

อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** จำนวน 17,178 หน่วย มูลค่า 57,125 ล้านบาท จำนวนลดลงร้อยละ -3.7 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่ และบางกรวย ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง

อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** จำนวน 15,843 หน่วย มูลค่า 44,577 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -14.8 และ ร้อยละ -7.1 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอ เมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางบ่อ ส่วนอาคารชุดโอนมากใน อำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางเสาธง

อันดับ 6 **จังหวัดระยอง** จำนวน 5,394 หน่วย มูลค่า 11,344 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -36.8 และร้อยละ -33.3 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอเมืองระยอง นิคมพัฒนา และปลวกแดง ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง

อันดับ 7 **จังหวัดนครราชสีมา** จำนวน 4,578 หน่วย มูลค่า 10,710 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -25.4 และร้อยละ -14.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา โชคชัย และปากช่อง ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน

อันดับ 8 **จังหวัดสมุทรสาคร** จำนวน 4,123 หน่วย มูลค่า 10,099 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -16.9

และร้อยละ -10.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และบ้านแพ้ว ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองสมุทรสาครและกระทุ่มแบน

อันดับ 9 **จังหวัดขอนแก่น** จำนวน 4,009 หน่วย ลดลงร้อยละ -13.1 แต่มีมูลค่า 8,554 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอเมืองขอนแก่น ชุมแพ และน้ำพอง ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอเมืองขอนแก่น

อันดับ 10 **จังหวัดสงขลา** จำนวน 3,922 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.3 แต่มีมูลค่า 9,402 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 โดยมีที่อยู่อาศัยแนวราบโอนมากในอำเภอหาดใหญ่ เมืองสงขลา และบางกล่ำ ส่วนอาคารชุดโอนมากในอำเภอหาดใหญ่ (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน จำนวน หน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วน มูลค่า	YoY มูลค่า
			แนวราบ	อาคาร ชุด	รวม			แนวราบ	อาคาร ชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	25,224	34,777	60,001	32.3%	▼-19.5%	130,890	129,943	260,833	45.6%	▼-6.2%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	12,791	6,271	19,062	10.3%	▼-7.1%	31,529	14,357	45,886	8.0%	▼-7.3%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	13,982	4,132	18,114	9.7%	▼-3.8%	36,556	5,740	42,296	7.4%	▲13.9%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	12,579	4,599	17,178	9.2%	▼-3.7%	49,109	8,016	57,125	10.0%	▲6.9%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	11,527	4,316	15,843	8.5%	▼-14.8%	38,357	6,220	44,577	7.8%	▼-7.1%
6	ระยอง	ภาคตะวันออก	4,696	698	5,394	2.9%	▼-36.8%	10,199	1,145	11,344	2.0%	▼-33.3%
7	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียง เหนือ	3,679	899	4,578	2.5%	▼-25.4%	8,400	2,311	10,710	1.9%	▼-14.7%
8	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	3,863	260	4,123	2.2%	▼-16.9%	9,960	139	10,099	1.8%	▼-10.8%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียง เหนือ	3,657	352	4,009	2.2%	▼-13.1%	7,952	603	8,554	1.5%	▲3.4%
10	สงขลา	ภาคใต้	3,394	528	3,922	2.1%	▼-10.3%	8,471	931	9,402	1.6%	▲6.8%
	จังหวัดอื่นๆ		27,645	5,936	33,581	18.1%	▼-60.9%	59,252	12,549	71,801	12.5%	▼-53.4%
รวมทั่วประเทศ			123,037	62,768	185,805	100.0%	-29.8%	390,673	181,955	572,628	100.0%	-15.5%
YOY			-32.2%	-24.4%	-29.8%			-15.5%	-15.6%	-15.5%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาโดยพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 126,362 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.1 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -14.4 โดยมีมูลค่าแนวราบลดลงร้อยละ -10.5 และมูลค่าอาคารชุดลดลงร้อยละ -23.1 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 118,663 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.7 ซึ่งลดลงร้อยละ -22.3 โดยมีมูลค่าแนวราบและมูลค่าอาคารชุดลดลงร้อยละ -24.9 และร้อยละ -15.7 ตามลำดับ และอันดับ 3 โอนในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่า 111,939 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 โดยมีมูลค่าแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 แต่มูลค่าอาคารชุดลดลงร้อยละ -9.8 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 62.3

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบแยกตามระดับราคา ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ระดับราคาแนวราบที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 3.00 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 91,429 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ

23.4 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -10.5 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท

มีมูลค่า 82,542 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.1 ซึ่งลดลงร้อยละ -24.9 และอันดับ 3 โอนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 73,469 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนร้อยละรวมกันมากถึงร้อยละ 63.3

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแยกตามระดับราคา ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน) พบว่า ระดับราคาอาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่า 38,470 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.1 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -9.8 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 36,121 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -15.7 และอันดับ 3 โอนในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 34,933 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -23.1 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 60.2 (ดูตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ใน 9 เดือนแรกของปี 2564 (มกราคม - กันยายน)

ระดับราคา	ครึ่งแรกปี 2563			ครึ่งแรกปี 2564			YOY			สัดส่วน		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	29,582	13,631	43,213	12,134	7,581	19,715	▼-59.0%	▼-44.4%	▼-54.4%	3.1%	4.2%	3.4%
1.01 - 1.50 ลบ.	29,145	11,743	40,888	18,869	8,436	27,305	▼-35.3%	▼-28.2%	▼-33.2%	4.8%	4.6%	4.8%
1.51 - 2.00 ลบ.	48,210	17,848	66,057	34,551	18,707	53,258	▼-28.3%	▲4.8%	▼-19.4%	8.8%	10.3%	9.3%
2.01 - 3.00 ลบ.	109,848	42,866	152,714	82,542	36,121	118,663	▼-24.9%	▼-15.7%	▼-22.3%	21.1%	19.9%	20.7%
3.01 - 5.00 ลบ.	102,193	45,456	147,649	91,429	34,933	126,362	▼-10.5%	▼-23.1%	▼-14.4%	23.4%	19.2%	22.1%
5.01 - 7.50 ลบ.	52,264	27,480	79,744	53,423	24,241	77,663	▲2.2%	▼-11.79%	▼-2.6%	13.7%	13.3%	13.6%
7.51 - 10.00 ลบ.	25,524	13,783	39,308	24,257	13,467	37,724	▼-5.0%	▼-2.3%	▼-4.0%	6.2%	7.4%	6.6%
> 10.00 ลบ.	65,743	42,668	108,411	73,469	38,470	111,939	▲11.8%	▼-9.8%	▲3.3%	18.8%	21.1%	19.5%
ทั่วประเทศ	462,509	215,474	677,983	390,673	181,955	572,628	-15.5%	-15.6%	-15.5%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

GHB Buddy

เพื่อนๆ มีกันทุกคน แจ้งเตือนผ่าน  LINE



สมัครฟรี
Add เลย!!!

แจ้ง ทุกความเคลื่อนไหว

- ✓ ไม่มีค่าธรรมเนียม
- ✓ ทุกรายการเข้า-ออกบัญชีเงินฝาก
- ✓ ทุกรายการชำระเงินกู้
และ ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย
- ✓ ทันทีก่อนซื้อหรือไถ่ถอนสลากออมทรัพย์
- ✓ ทันทีก่อนถูกรางวัลสลากออมทรัพย์
- ✓ ผลการขอสินเชื่อ

อย่าพลาดบริการดีๆ
ให้ **GHB Buddy** ไลน์บอก

ข้อมูล ณ วันที่ 4 ธ.ค. 64

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน” 

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th



REAL ESTATE REBOUND

แผนลงทุนบริษัทจดทะเบียนฯ ปี 2565
หลังผ่อนคลายมาตรการ LTV
และเปิดประเทศ

ตลาดที่อยู่อาศัยของประเทศไทยได้ผ่านจุดต่ำสุด
ในไตรมาส 3 ปี 2564 มาแล้ว และกำลังเคลื่อนเข้าสู่
ทิศทางฟื้นตัวในไตรมาส 4 ปี 2564 โดยมี
ปัจจัยบวกทั้งในเรื่องของการผ่อนปรนมาตรการ LTV
ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) สำหรับสัญญา
เงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อช่วยพยุง
เศรษฐกิจไทยที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์
การระบาดของ COVID-19 ที่ยืดเยื้อ
มาถึงเกือบ 2 ปี

การประกาศนโยบายในการเปิดประเทศของรัฐบาลเมื่อวันที่
1 ธันวาคม 2564 ให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศได้
และยกเลิกเคอร์ฟิว แม้ว่าจะยังมีความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์
COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ที่มีแนวโน้มการแพร่ระบาดอย่างรวดเร็ว
อีกครั้ง แต่ทุกภาคส่วนโดยเฉพาะภาครัฐก็เอกชนประเมินว่า
เทคโนโลยีทางการแพทย์มีพัฒนาการที่ดีขึ้น ประกอบกับประชาชน
เกิดการเรียนรู้ที่จะป้องกันและปรับตัวให้สามารถดำเนินชีวิต
ควบคู่ไปกับโรคระบาดได้มากขึ้น ดังนั้น ความรุนแรงและการสร้าง
ความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจคาดว่าจะลดลง

ปัจจัยบวกหนุนไตรมาส 4 ปี 2564 ผ่านพ้นจุดต่ำสุด

จากปัจจัยบวกดังกล่าวข้างต้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ปรับ
สมมติฐานในการคาดการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ -
ปริมณฑล โดยคาดว่าในไตรมาส 4 ปี 2564 จะมีโครงการที่อยู่อาศัย
เปิดขายใหม่ประมาณ 20,050 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.4
เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 (YoY) และเพิ่มขึ้น
ร้อยละ 367 จากไตรมาส 3 ปี 2564 (QoQ) ซึ่งมีจำนวน 4,288 หน่วย
เนื่องจากไตรมาส 3 ปี 2564 เป็นช่วงที่มีการเปิดขายโครงการใหม่
ต่ำที่สุดในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา

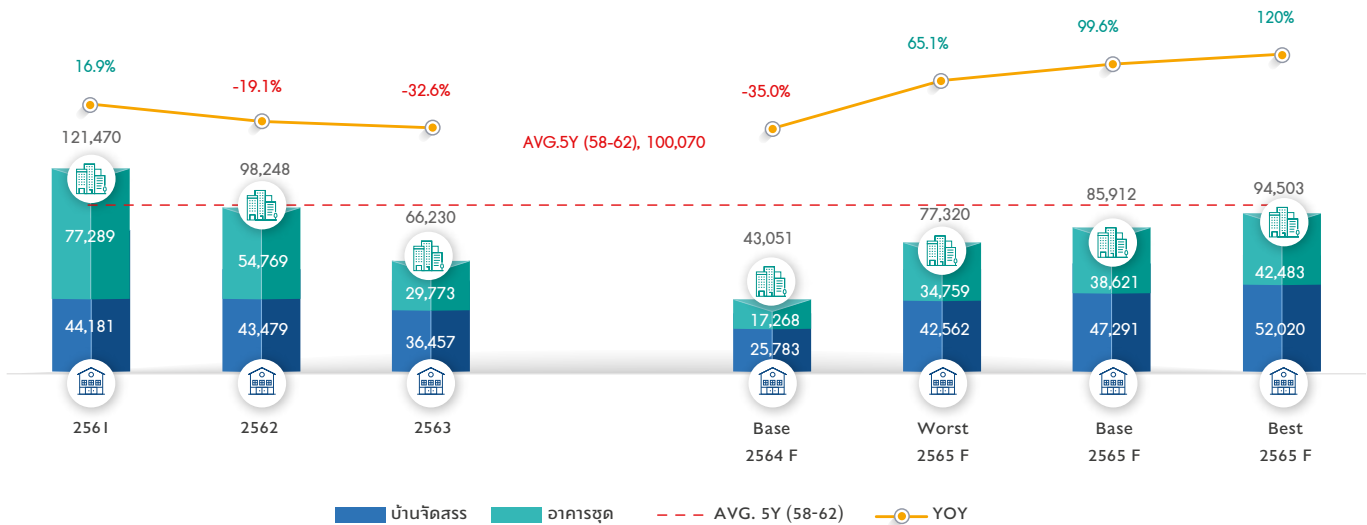
และคาดว่าภาพรวมทั้งปี 2564 จะมีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน
ประมาณ 43,051 หน่วย ลดลงร้อยละ -35.0 เมื่อเทียบกับปี 2563
แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 25,783 หน่วย และอาคารชุด
17,268 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -35.0 เมื่อเทียบกับปี 2563 และ
คาดว่าจะมีมูลค่าโดยรวม 194,932 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -41.6
เมื่อเทียบกับปี 2563 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 136,686
ล้านบาท และอาคารชุด 58,246 ล้านบาท

ในปี 2565 คาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะมีจำนวน
ประมาณ 85,912 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.6 เมื่อเทียบกับปี 2564
แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร 47,291 หน่วย และโครงการ
อาคารชุด 38,621 หน่วย เนื่องจากปี 2564 เป็นปีที่มีการเปิดขาย
โครงการใหม่น้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม การเปิดขายโครงการใหม่
ในปี 2565 ก็คาดว่าจะยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลัง (ปี 2558-2562)
ซึ่งมีจำนวน 100,070 หน่วยต่อปี

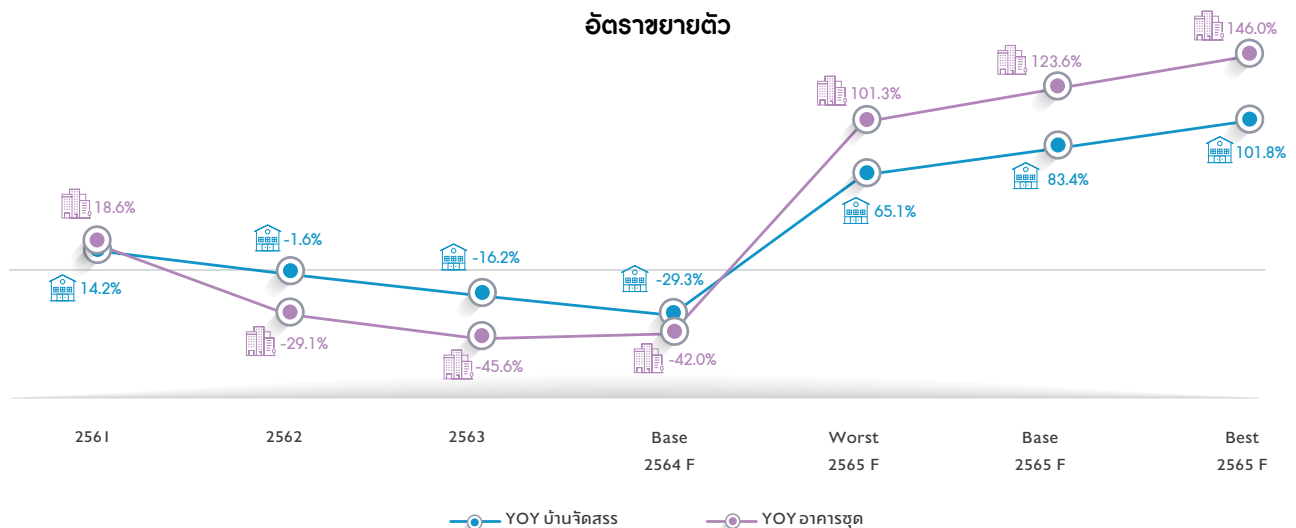
เมื่อพิจารณาในด้านมูลค่า คาดว่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่
ในปี 2565 จะมีมูลค่าประมาณ 359,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้น
ร้อยละ 84.2 เมื่อเทียบกับปี 2564 แบ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร
226,807 ล้านบาท และอาคารชุด 132,303 ล้านบาท

ข้อมูลที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมาณ รายปี 2565 F

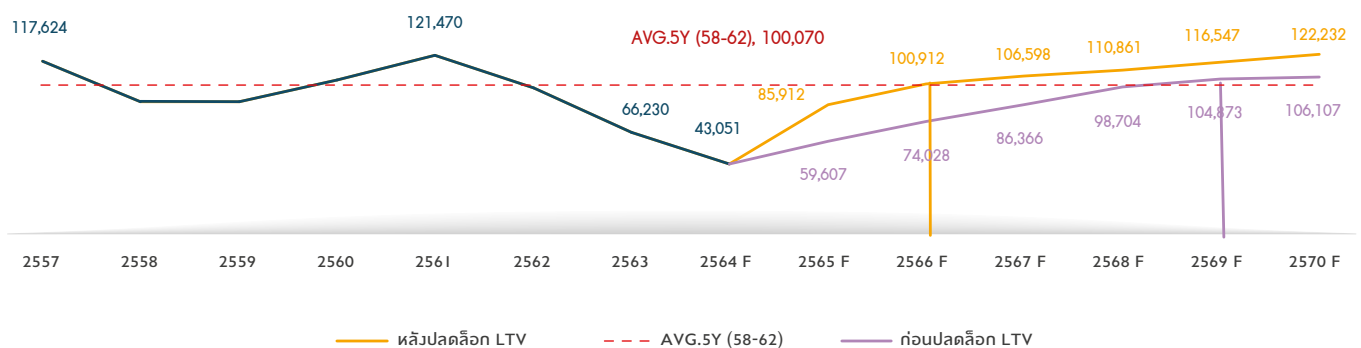
หน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่



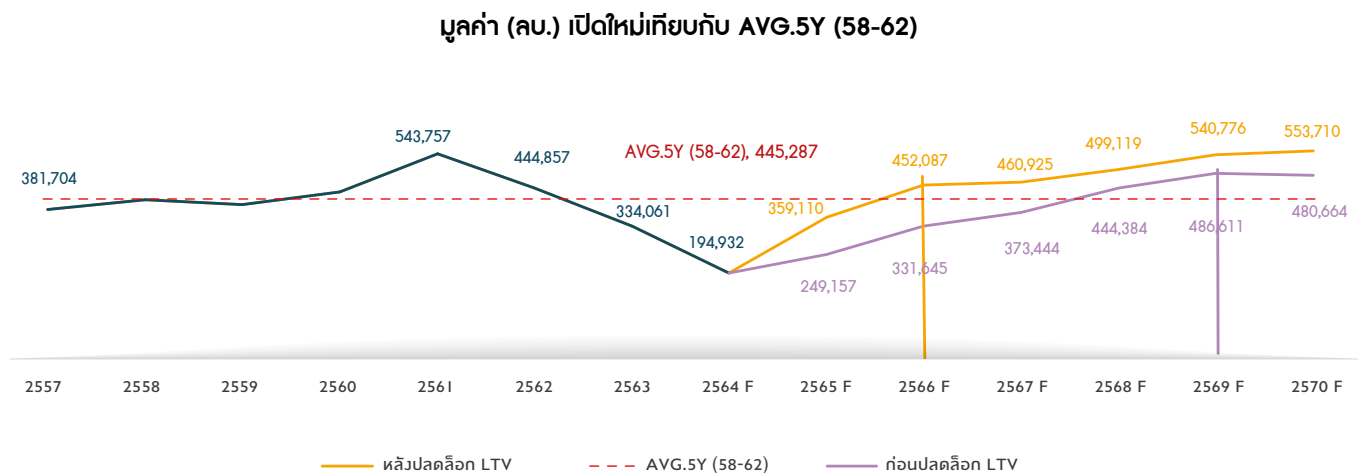
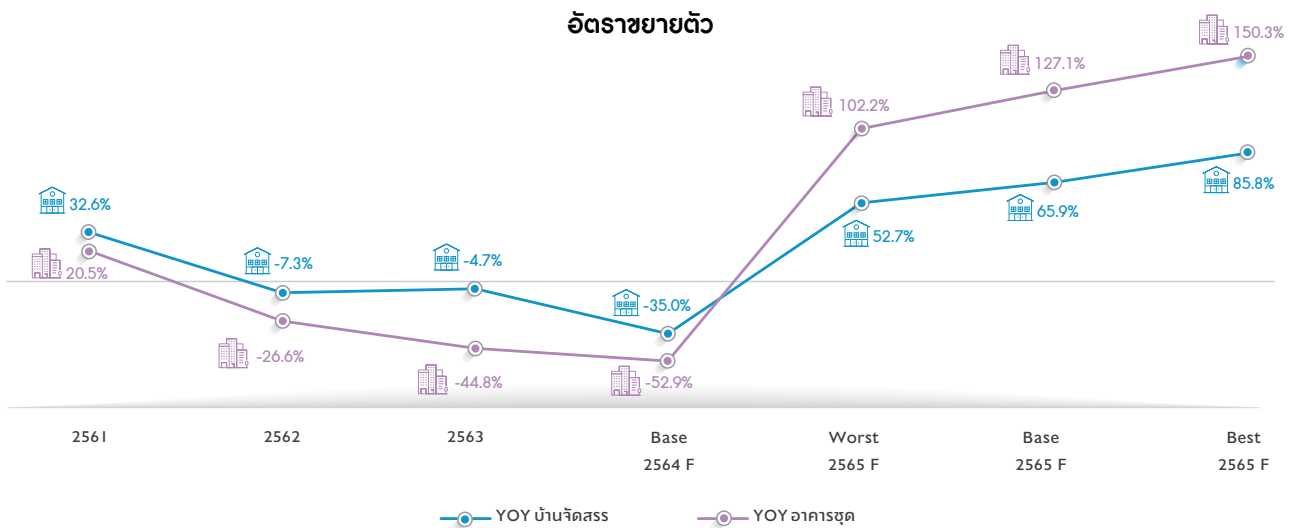
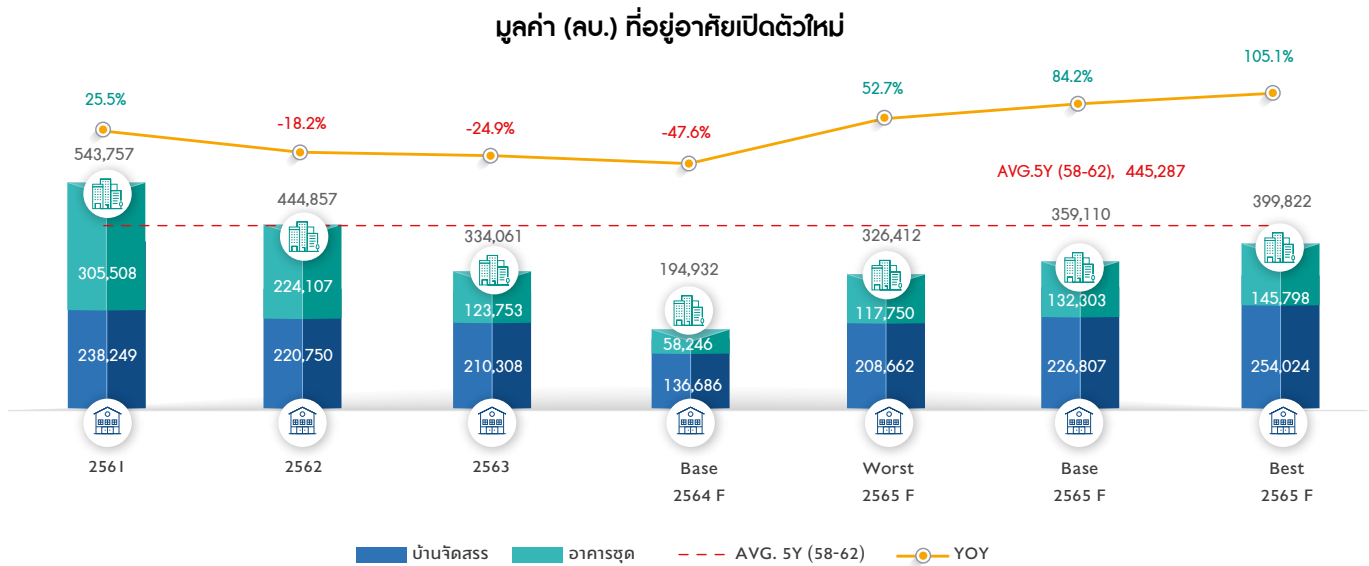
อัตราขยายตัว



หน่วยเปิดใหม่เทียบกับ AVG. 5Y (58-62)



ข้อมูลที่อยู่อาศัยมูลค่า (ลบ.) เปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมาณทล รายปี 2565 F



บริษัทจดทะเบียนฯ รายใหญ่เปิดแผนลงทุนปี 2565

จากการประกาศแผนลงทุนโครงการใหม่ในปี 2565 ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รายใหญ่ 6 บริษัท (ข้อมูล ณ เดือนพฤศจิกายน 2564) พบว่า มีจำนวนมากถึง 115 - 119 โครงการ มูลค่าโครงการโดยรวม 182,110 - 187,110 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ของ 6 บริษัทนี้ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.7 ของมูลค่าที่โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ทั้งปีที่ผ่านมา ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประมาณการไว้จำนวนประมาณ 359,110 ล้านบาท โดยคาดว่าในปี 2565 นี้ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมกัน จะมีสัดส่วนมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่มากกว่าร้อยละ 70 ของมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ทั้งหมด เนื่องจากมีโครงการที่เลื่อนเปิดขายมา 1 - 2 ปีที่ผ่านมา

แผนการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ ปี 2565

ชื่อบริษัท	จำนวนโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)
บมจ.โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ 	18	47,400
บมจ.เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น 	20	> 30,000
บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ 	7	28,000
บมจ.แสนสิริ 	24	26,000
บมจ.พวกษา เรียลเอสเตท 	31 - 35	25,000 - 30,000
บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ 	15	25,710
รวม	115 - 119	182,110 - 187,110

ทิศทางการลงทุนมีเป้าหมายกลุ่มผู้ซื้อบ้านในตลาดกลางไปจนถึงตลาดระดับบน เนื่องจากผู้ซื้อบ้านในกลุ่มดังกล่าวจะได้รับประโยชน์จากการผ่อนคลายมาตรการ LTV มากที่สุด ขณะที่กลุ่มผู้ซื้อบ้านในระดับกลาง - ระดับล่างยังคงต้องประสบกับปัญหาความไม่มั่นใจในสถานะทางการเงินของตนเอง ปัญหาหนี้ครัวเรือนซึ่งมีผลต่อการพิจารณาอนุมัติวงเงินสินเชื่อเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยโดยตรง บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกาศความพร้อมรับมือกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจด้วยการเตรียมเปิดตัวโครงการใหม่รวมจำนวน 18 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 47,400

ล้านบาท ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่เลื่อนการเปิดขายมาจากปี 2564 โดยจะเพิ่มสัดส่วนของการพัฒนาโครงการแนวราบรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ในพอร์ตให้มากขึ้น เพื่อกระจายการลงทุนให้ครอบคลุมในหลายทำเลมากขึ้น

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เตรียมเปิดโครงการใหม่มากกว่า 20 โครงการ มูลค่ามากกว่า 30,000 ล้านบาท ในปี 2565 ซึ่งถือเป็นมูลค่าการลงทุนสูงสุดตั้งแต่เปิดดำเนินธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจะมีทั้งโครงการใหม่และโครงการต่อเนื่อง รวมถึงคอนโด Scope ซึ่งพัฒนาโดยบริษัทในเครือ

บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แถลงแผนการเปิดตัวโครงการใหม่ 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 28,000 ล้านบาท เป็นการเปิดตัวคอนโดมิเนียม 5 โครงการ และโครงการแนวราบ 2 โครงการ ทั้งนี้ เป็นการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ โคโค พาร์ค มูลค่า 4,620 ล้านบาท ภายใต้ความร่วมมือกับกลุ่มดุสิตธานี และแบรนด์คัลเจอร์ ส่วนโครงการแนวราบที่จะเปิดตัวใหม่ เป็น New Housing Brand เเจาะกลุ่มผู้บริโภคที่กำลังเริ่มต้นชีวิตครอบครัวใหม่

บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) แม้จะยังไม่มีประกาศแผนการลงทุนที่ชัดเจน แต่ได้มีการแจ้งแล้วว่า จะเปิดโครงการ ครอบคลุมทั้งบ้านจัดสรร อาคารชุด และทาวน์โฮม จำนวน 24 โครงการ รวมมูลค่า 26,000 ล้านบาท

บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้ข้อมูลเบื้องต้นถึงแผนการลงทุนในปี 2565 โดยจะมีการเปิดโครงการใหม่ 31 ถึง 35 โครงการ มูลค่ารวม 25,000 ถึง 30,000 ล้านบาท โดยจะให้ความสำคัญกับโครงการบ้านเดี่ยวเป็นหลัก จับกลุ่มกำลังซื้อที่มีรายได้ประมาณ 40,000 - 200,000 บาท ส่วนกลุ่มคอนโดมิเนียม จะให้ความสำคัญกับห้องชุดในระดับราคา 2 - 5 ล้านบาท

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟกต์ จำกัด (มหาชน) มีแผนเปิดตัวโครงการใหม่ จำนวน 15 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 25,710 ล้านบาท แบ่งเป็นโครงการแนวราบที่บริษัทพัฒนาเองจำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 14,775 ล้านบาท และเป็นโครงการแนวราบซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน (JV) จำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 10,935 ล้านบาท

การประกาศแผนการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทรายใหญ่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นไปในทิศทางเดียวกับการประเมินสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จะมีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดเพื่อปรับการประมาณการและนำเสนอผลการประมาณการต่อทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ACTIVITIES



รอส. พิธีถวายผ้าพระกฐินพระราชทาน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ประจำปี 2564

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าโปรดกระหม่อมพระราชทาน ผ้าพระกฐินให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้นำผ้าพระกฐินไปถวายแด่ พระภิกษุสงฆ์ สามเณร จำพรรษากาลถ้วนไตรมาส และบำรุงพระอาราม ณ วัดมหาพฤฒารามวรวิหาร แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 โดยมี **คุณฉัตรชัย ศิริไล** กรรมการผู้จัดการ เป็นประธานในพิธีถวายผ้าพระกฐินพระราชทาน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ พร้อมด้วยคณะผู้บริหารธนาคาร ผู้ปฏิบัติงานธนาคาร รวมถึงประชาชน เข้าร่วมพิธี โดยมียอดเงินร่วมบุญในการถวายผ้าพระกฐินเป็นจำนวนเงินรวม 3,317,868 บาท

นอกจากนี้ ธนาคารยังมอบเงินสนับสนุนทุนการศึกษา ให้กับโรงเรียน 3 แห่ง ประกอบด้วย โรงเรียนวัดมหาพฤฒาราม โรงเรียนสตรีวัดมหาพฤฒาราม ในพระบรมราชินูปถัมภ์ และโรงเรียนพระปริยัติธรรมวัดมหาพฤฒาราม เพื่อช่วยเหลือเติมเต็มโอกาสทางการศึกษาให้แก่เยาวชนที่เรียนดีแต่ขาดแคลน ทุนทรัพย์ กิจกรรมดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของนโยบายการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) ของธนาคารในด้านการทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา และการศึกษา ทั้งนี้ การจัดพิธีดังกล่าวเป็นไปตามมติของมหาเถรสมาคม เรื่องการกำหนดมาตรการปฏิบัติในพิธีถวายผ้าพระกฐิน/กฐิน ตามมาตรการ ควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

รอส. รับรางวัลนวัตกรรมแห่งชาติ “ด้านองค์กรนวัตกรรมดีเด่น ประเภทรางวัลเกียรติคุณ”

สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (องค์การมหาชน) ประกาศให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับรางวัลนวัตกรรมแห่งชาติ “ด้านองค์กรนวัตกรรมดีเด่น ประเภทรางวัลเกียรติคุณ ในกลุ่มองค์กรรัฐวิสาหกิจ” ประจำปี 2564 โดยได้รับเกียรติจาก พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหม เป็นประธานกล่าวแสดงความยินดีในพิธีมอบรางวัลนวัตกรรม (Nation Innovation Awards 2021) ซึ่ง รอส. ถือเป็นผู้รับรางวัลแห่งแรกที่ได้รับรางวัลนี้ โดยมีคุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้รับมอบรางวัลจากศาสตราจารย์พิเศษ ดร.เอนก เหล่าธรรมทัศน์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการอุดมศึกษา วิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม และภายในงาน ดร.กริชพิกก์ บุญเรือง รองผู้อำนวยการด้านระบบนวัตกรรม สำนักงานนวัตกรรมแห่งชาติ (องค์การมหาชน) ได้กล่าวขอบคุณหน่วยงานพันธมิตร และคณะกรรมการรางวัลนวัตกรรม ทั้งนี้ รางวัลดังกล่าวนับเป็นรางวัลนวัตกรรมอันทรงเกียรติสูงสุดของประเทศไทย ที่มอบให้กับองค์กรที่มีการบริหารจัดการโดยใช้ความรู้ เทคโนโลยี และความคิดสร้างสรรค์ มาประยุกต์ใช้เพื่อให้เกิดคุณค่าทั้งในเชิงธุรกิจและเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนขององค์กร เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2564





ทริสเรตติ้ง คงอันดับเครดิตองค์กร ธอส. ที่ AAA

ทริสเรตติ้ง สถาบันการจัดอันดับเครดิตที่มีความน่าเชื่อถือ ประกาศคงอันดับเครดิตองค์กรของ ธอส. ในระดับ “AAA” เป็นปีที่ 2 ติดต่อกัน (เริ่มจัดอันดับปี 2563-2564) และจัดอันดับเครดิตพันธบัตรไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย (บตท.) ในระดับ “AAA” ภายหลังการรวบรวม บตท. เข้ากับ ธอส. ตามพระราชบัญญัติยกเลิกบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2563 รวมทั้งแนวโน้มอันดับเครดิตของ ธอส. ที่ระดับ “คงที่” (Stable) ซึ่งเป็นระดับสูงสุดจาก ทริสเรตติ้ง สะท้อนถึงสถานะทางกฎหมายของ ธอส. ที่เป็นหน่วยงานรัฐวิสาหกิจและสถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐที่มีบทบาทสำคัญมากที่สุดต่อการดำเนินนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมให้ประชาชนที่มีรายได้น้อยถึงปานกลางให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง เห็นได้จากผลการดำเนินงานปี 2563 ธอส. สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ถึง 225,151 ล้านบาท สูงสุดในรอบ 67 ปี นับตั้งแต่ก่อตั้งธนาคาร และ ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ยังปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ถึง 166,173 ล้านบาท และให้ความช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จาก COVID-19 อย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 ถึงปัจจุบัน มีลูกค้าเข้ามาตราการรวมสูงสุดถึง 968,555 บัญชี เงินต้นคงเหลือ 842,056 ล้านบาท

ธอส. ให้การต้อนรับ คณะผู้บริหาร บมจ. เสนาดีเวลลอปเม้นท์

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. พร้อมคณะผู้บริหารธนาคาร ให้การต้อนรับ ดร.เกษรา ธัญลักษณ์ภาคย์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ภายหลังจากที่ ธอส. อนุมัติวงเงินสินเชื่อตามโครงการบ้านล้านหลัง เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) จำนวน 324.6 ล้านบาท และเตรียมวงเงินสนับสนุนสินเชื่อรายย่อย (Post Finance) ในโครงการ ตามโครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2 อีกประมาณ 700 ล้านบาท รวมเป็นวงเงินกว่า 1,000 ล้านบาท ให้กับ บริษัท เคเอสเคเอสพี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทในเครือของบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เพื่อพัฒนาโครงการ “เสนาคิท์เวสต์เกต-บางบัวทอง” จังหวัดนนทบุรีก่อสร้างอาคารคอนโดมิเนียม 10 อาคาร รวม 790 หน่วย โดยมีหน่วยที่มีราคาขายไม่เกิน 1.2 ล้านบาทต่อหน่วย ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของหน่วยขายทั้งหมด โดยเปิดให้ผู้สนใจจองและผ่อนดาวน์เริ่มต้นเพียงเดือนละ 1,500 บาท และคาดว่าจะการก่อสร้างจะแล้วเสร็จและเริ่มเปิดให้ขายอยู่อาศัยได้ในปี 2565 กิจกรรมดังกล่าวจัดขึ้น เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2564 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่



รอส. ให้การต้อนรับ รมว.คลัง ในงาน Money Expo CHIANG MAI 2021



คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ รอส. พร้อมด้วยผู้บริหารธนาคารให้การต้อนรับ คุณอาคม เต็มพิทยาไพสิฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ประธานในพิธีเปิดงาน Money Expo CHIANG MAI 2021 มหกรรมการเงินเชียงใหม่ ครั้งที่ 16 ในโอกาสเยี่ยมชมบูธของธนาคาร ซึ่ง รอส. ได้นำผลิตภัณฑ์ทางการเงินไปให้บริการลูกค้าประชาชนชาวเหนือส่งท้ายปี 2564 นำโดยสินเชื่อบ้านอัตราดอกเบี้ยพิเศษ คงที่ปีแรก 2.60% ต่อปี อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย 3 ปีแรกเพียง 2.917% เท่านั้น 3 ฟรีค่าธรรมเนียม 1. ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ 2. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ 3. ค่าประเมินราคาหลักประกัน พร้อมเงินฝากออมทรัพย์พิเศษ New Flexi for Welfare and Corporate รับอัตราดอกเบี้ยสูงสุด 1.00% ต่อปี และทรัพย์ NPA หรือบ้านมือสองจำนวน 468 รายการ รับส่วนลดสูงสุด 40% ทั้งนี้ งาน Money Expo CHIANG MAI 2021 มหกรรมการเงินเชียงใหม่ ครั้งที่ 16 จัดขึ้นระหว่างวันที่ 12-14 พฤศจิกายน 2564 ณ เชียงใหม่ ฮอลล์ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาชา เชียงใหม่ แอร์พอร์ต





ธอส. KICK OFF

โครงการ New Mobile Application GHB ALL GEN

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. เป็นประธานเปิดงาน Kick Off “โครงการ New Mobile Application: GHB ALL GEN” โดยมีคณะผู้บริหาร พนักงานธนาคาร และผู้แทนบริษัท สตรีม ไอ.ที. คอนซัลติ้ง จำกัด ในฐานะผู้ร่วมพัฒนาระบบเข้าร่วมงาน ซึ่งจัดขึ้นเพื่อพัฒนาการให้บริการด้านดิจิทัลของธนาคาร ผ่าน Mobile Application ให้สามารถดูแลลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ เปรียบเสมือนเดินทางมาใช้บริการที่สาขา ด้วยการเพิ่มฟังก์ชันการให้บริการ และปรับปรุงลักษณะ Mobile Application ของธนาคารให้ใช้งานง่าย ตอบโจทย์ Lifestyle แบบ New Normal ของลูกค้าทุก Generation ขณะเดียวกันยังเป็นการสนับสนุนการก้าวไปสู่การเป็น Fully Digital Bank ในปี 2565 เพื่อให้ ธอส. เป็นธนาคารที่ดีที่สุดสำหรับการมีบ้านตามวิสัยทัศน์ธนาคารต่อไป ทั้งนี้ ธนาคารจะพัฒนา Mobile Application: GHB ALL GEN ให้สามารถใช้บริการได้อย่างเป็นทางการภายในต้นปี 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ งานดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2564 ณ ห้องวิมานเมฆ อาคาร 2 ชั้น 3 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่





ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดกิจกรรม

Stay with REIC for Real Estate Sustainability 2021

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดกิจกรรม “Stay with REIC for Real Estate Sustainability 2021” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแนะนำวิธีการใช้ข้อมูลที่จัดเก็บและพัฒนาขึ้นโดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงวิธีการพยากรณ์สถานการณ์วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์จากชุดข้อมูลต่างๆ ผ่านแบบจำลองตามตัวแปรที่เปลี่ยนไป ภายในงานได้รับเกียรติจากท่านวิทยากรผู้ทรงคุณวุฒิ **คุณสุวัชชัย ใจข้อ** ผู้อำนวยการสำนักเศรษฐกิจสถิติธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) **คุณจุมพล ประวิทย์ธนา** ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ บมจ.อริจัน พร็อพเพอร์ตี้ (ORI) และ **ดร.วิชัย วิรัตน์พันธ์** ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ มาร่วมเสวนาและให้คำแนะนำแลกเปลี่ยนความคิดเห็นในหัวข้อ “ทิศทางและแนวโน้มเศรษฐกิจปี 2565” และ “ตลาดที่อยู่อาศัยหลังปลดล็อกมาตรการ LTV” ณ โรงแรม คาร์ลตัน โฮเทล แวงคอก สุขุมวิท เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ จัดสัมมนาออนไลน์

"สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย
ครึ่งหลังปี 2564 และแนวโน้ม
ปี 2565 ภายใต้วิกฤตโควิด-19"

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
จัดสัมมนาเผยแพร่ผลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัย
ปี 2564 ครึ่งหลังปี 2564 ภายใต้สถานการณ์การแพร่
ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
โดยกำหนดจัดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน-พฤศจิกายน 2564
งานสัมมนาดังกล่าวจัดขึ้น ณ สมาคมสังหาริมทรัพย์ไทย
อาคารไอเซี่ยนทาวเวอร์ 1 การจัดสัมมนาออนไลน์
(Webinar) ประกอบด้วย



กรุงเทพฯ - ปริมณฑล และภาคกลาง
วันที่ 15 กันยายน 2564



ภาคเหนือ
วันที่ 17 กันยายน 2564





ภาคตะวันออก
วันที่ 17 กันยายน 2564



ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
วันที่ 21 กันยายน 2564



ภาคใต้และภาคตะวันตก
วันที่ 21 กันยายน 2564



ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ แกล่งข่าว "ตลาดที่อยู่อาศัยหลังปลดล็อกมาตรการ LTV" และข้อมูลสำคัญในไตรมาส 3 ปี 2564

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดงานแถลงข่าว "ตลาดที่อยู่อาศัยหลังปลดล็อกมาตรการ LTV" และข้อมูลสำคัญในไตรมาส 3 ปี 2564 โดย ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ บรรยายสรุป ตลาดที่อยู่อาศัยหลังปลดล็อกมาตรการ LTV ภาพสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ไตรมาส 3 และแนวโน้มปี 2565 มีสื่อมวลชนเข้าร่วมงานกว่า 30 ท่าน งานดังกล่าวจัดขึ้น ณ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว กรุงเทพฯ เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2564



IEE / EIA **APPROVED**

 รายชื่อโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA
เดือนกรกฎาคม - ตุลาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
ศุภาลัย พรีเมียร์ สามเสน - ราชวัตร	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	23 ก.ค. 2564	ถนนนครไชยศรี	ดุสิต	กรุงเทพมหานคร
ไลฟ์ พระราม 4 - อโศก (Life Rama 4 - Asoke)	บริษัท เอพี เอ็มอี 12 จำกัด	08 ก.ค. 2564	คลองเตย	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร
ควินทารา ซิงค์ เย็นอากาศ (Quintara Sync Yenakat)	บริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	27 ก.ค. 2564	ช่องนนทรี	ยานนาวา	กรุงเทพมหานคร
ไอยรา เทพประสิทธิ์	บริษัท ไอยรา พาราไดซ์ จำกัด	16 ต.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
THE CORAL PATTAYA PLUS	บริษัท ริชชี ฟিলด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	08 ก.ค. 2564	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
THE CORAL PATTAYA	บริษัท ริชชี ฟিলด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	08 ก.ค. 2564	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
พี.ซี.เพลส (ส่วนขยาย ดัดแปลง และเปลี่ยนการใช้อาคาร)	นางสาวพรรณพร คณาวัฒนกุล	01 ก.ค. 2564	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
นันทนา วิลล่า (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)	นางสาวนันทนา สุขสถิตย์ธนวัฒน์	13 ส.ค. 2564	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
TC Residence	บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ อุตสาหกรรมระยอง ไทย-จีน จำกัด	04 ส.ค. 2564	บ่อวิน	ศรีราชา	ชลบุรี
จัดสรรที่ดิน วีไอพี กาแล็กซี่ วิลล่า (VIP Galaxy Villa)	บริษัท อุทัยคำ จำกัด	24 ต.ค. 2564	ราไวย์	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
จัดสรรที่ดิน วีไอพี กาแล็กซี่ วิลล่า (VIP Galaxy Villa)	บริษัท อุทัยคำ จำกัด	24 ต.ค. 2564	ราไวย์	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
ณ ปุณณกัณฑ์	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	06 ก.ค. 2564	หาดใหญ่	หาดใหญ่	สงขลา
เดอะคิวบ์ ลอฟท์ ศรีนครินทร์ - เทพารักษ์	บริษัท โซเคน ดีเวลลอปเม้นท์ กรุ๊ป จำกัด	17 ก.ค. 2564	สำโรงเหนือ	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ



สแกน QR Code

รายชื่อโครงการโรงแรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนกรกฎาคม - ตุลาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือ เห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงแรม ECORESORT	บริษัท อีคอนโด รีสอร์ท จำกัด	14 ก.ค. 2564	บางเสร่	สัตหีบ	ชลบุรี
สยามวิว โฮเทล (Siam View Hotel)	บริษัท สยามวิว พัทยา จำกัด	23 ก.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี

รายชื่อโครงการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนกรกฎาคม - ตุลาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือ เห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงงานหล่อชิ้นส่วนเครื่องจักร (ครั้งที่ 1)	บริษัท ยอง ก๊วน เฮฟวี อินดัสทรี (ไทยแลนด์) จำกัด	02 ส.ค. 2564	คลองแก้ว	บ้านบึง	ชลบุรี
วางระบบจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ ไปยังนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 5	บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)	21 ก.ค. 2564	เขาคันทรง	ศรีราชา	ชลบุรี
โรงไฟฟ้าพลังความร้อนร่วมสหโคเจน (ส่วนขยาย ระยะที่ 4)	บริษัท สหโคเจน (ชลบุรี) จำกัด (มหาชน)	03 ส.ค. 2564	หนองขาม	ศรีราชา	ชลบุรี

ที่มา : สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



HIGHLIGHT DATA

สรุปข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 2 ปี 2564



สแกน QR Code

การออกใบอนุญาตจัดสรรทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2564



137 โครงการ

▲ ร้อยละ 5.4 ต่อไตรมาส

จำนวนโครงการ
ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร

▼ ร้อยละ 17.0 ต่อปี



15,183 หน่วย

▼ ร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส

จำนวนหน่วย
ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร

▼ ร้อยละ 12.3 ต่อปี

เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุดในไตรมาสนี้ ได้แก่



ทาวน์เฮ้าส์
7,484
หน่วย



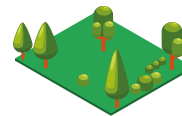
บ้านเดี่ยว
3,766
หน่วย



บ้านแฝด
3,364
หน่วย



อาคารพาณิชย์
391
หน่วย



ที่ดินเปล่า
178
แปลง

จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่

01 ★

สมุทรปราการ

02

ระยอง

03

กรุงเทพมหานคร

04

ชลบุรี

05

ปทุมธานี

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภท
แนวราบทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2564 มีจำนวน 59,129 หน่วย
ลดลงร้อยละ 10.9 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 7.4
จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง
7,768,395 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 7.6 จากไตรมาสก่อน และ
ลดลงร้อยละ 2.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่า
จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างประเภท
แนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ชลบุรี นครราชสีมา
กรุงเทพมหานคร ปทุมธานี และสมุทรปราการ

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภท
อาคารชุดทั่วประเทศ ในไตรมาส 2 ปี 2564 มีการออก
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 62 อาคาร ลดลงร้อยละ 4.6
จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 10.1 จากไตรมาสเดียวกัน
ของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 566,734 ตารางเมตร
ลดลงร้อยละ 26.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 2.3 จาก
ไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้จังหวัดที่มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาต
ก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร
สงขลา ขอนแก่น ชลบุรี และระยอง

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ไตรมาส 2 ปี 2564



22,730 หน่วย

▼ ร้อยละ: 5.6 QoQ

กรุงเทพฯ - ปริมณฑล

▼ ร้อยละ: 14.6 YoY



10,949 หน่วย

▼ ร้อยละ: 11.4 QoQ

กรุงเทพฯ

▼ ร้อยละ: 35.4 YoY



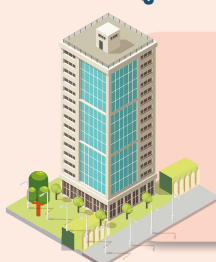
11,781 หน่วย

▲ ร้อยละ: 0.5 QoQ

จังหวัดปริมณฑล

▲ ร้อยละ: 21.8 YoY

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้



ห้องชุด มีจำนวน 10,387 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 46 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน) ลดลงร้อยละ 8.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 30.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



บ้านเดี่ยว มีจำนวน 7,179 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) ลดลงร้อยละ 12.1 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



บ้านแฝด มีจำนวน 925 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 4) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 3,790 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.6 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 449 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 2) ลดลงร้อยละ 30.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 49.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก



พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก



การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ – ปริมาณ

ไตรมาส 2 ปี 2564



43,086

 หน่วย

จำนวนรวม

ร้อยละ 8.1 QoQ

ร้อยละ 1.0 YoY

ห้องชุด เป็นประเภทที่มีการโอนมากที่สุด จำนวน 17,103 หน่วย ลดลงร้อยละ 0.8 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 14.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น **ทาวน์เฮ้าส์** จำนวน 14,398 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านเดี่ยว** จำนวน 7,323 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด** จำนวน 2,265 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **อาคารพาณิชย์** จำนวน 1,997 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 150,821 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น **ห้องชุด** มากที่สุด มูลค่า 52,355 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 7.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น **บ้านเดี่ยว** มูลค่า 47,254 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **ทาวน์เฮ้าส์** มูลค่า 33,899 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด** มูลค่า 9,511 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **อาคารพาณิชย์** มูลค่า 7,802 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปล่อยใหม่ทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2564



155,573

 ล้านบาท

มูลค่ารวม

ร้อยละ 9.7 YoY

ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ไตรมาส 2 ปี 2564



★ ธนาคารพาณิชย์
ทุกแห่งรวมกัน
ร้อยละ 53.9



สถาบันการเงินของรัฐ
ร้อยละ 44.0



สถาบันอื่นๆ
ร้อยละ 2.1



สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป คงค้าง ทั่วประเทศ

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564



4,376,761 ล้านบาท ▲ ร้อยละ: **1.5** ต่อ

มูลค่ารวม

▲ ร้อยละ: **6.8** YoY

ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไป คงค้าง

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564



★ ธนาคารพาณิชย์
ทุกแห่งรวมกัน
ร้อยละ **58.9**



สถาบันการเงินของรัฐ
ร้อยละ **39.3**



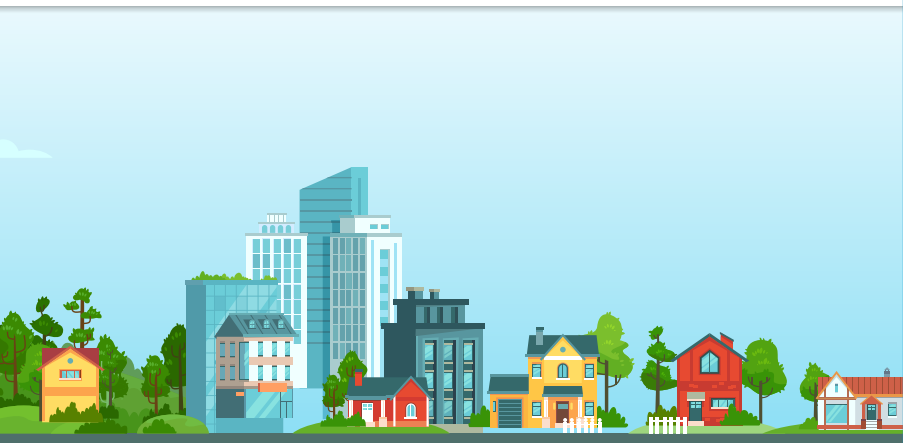
สถาบันอื่นๆ
ร้อยละ **1.7**

Scan me



รายละเอียดเพิ่มเติม

- ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ 7 ประเภท
- Property Index





ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์

มีบริการข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้



LINE
QR Code



สมาชิกผู้ใช้ข้อมูลบน

WWW.REIC.OR.TH

ข้อมูลสถิติในด้านต่างๆ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน
ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถดาวน์โหลดข้อมูลไฟล์ Excel บนเว็บไซต์

อัตราค่าสมาชิก **20,000** บาท / ปี



สมาชิกรายงานโครงการเปิดตัวใหม่

📍 กรุงเทพฯ – ปริมณฑล (รายเดือน)

✅ รายงานสรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่เปิดขายในแต่ละเดือน
โดยจัดส่งรายงานให้สมาชิกทุกเดือน

อัตราค่าสมาชิก **25,000** บาท / ปี



บริการจัดทำข้อมูล ตามความต้องการของลูกค้า

✅ สามารถกำหนดรัศมีพื้นที่ที่สนใจให้ทางศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำข้อมูล นำไปใช้งานด้านการวางแผน
เพื่อการลงทุน ตัวอย่างข้อมูลประกอบด้วย ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด
ข้อมูลย้อนหลังแยกตามประเภทและระดับราคา จำนวนหน่วยที่ขายได้ หน่วยคงเหลือ
อัตราดูดซับ (Absorption Rate) และข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์



ธุรกิจเสี่ยงไหม! ถ้าไม่ใช้ข้อมูล REIC



Personalized Member



[click here for more information](#)



www.reic.or.th

NEW NORMAL
NEO
G H BANK
SERVICES

รวมทุกบริการ
เหมือนธนาคารไว้ในมือคุณ
แอปเดียวครบจบ **โหดเลย!!**



สมัคร Application
GHB ALL ด้วยตัวเองง่ายๆ
ไม่ต้องมาธนาคาร
สำหรับการเปรียบเทียบภาพถ่ายใบหน้าที่เคยจัดเก็บไว้กับธนาคาร

เปิดบัญชีเงินฝาก
ออมทรัพย์

ซื้อสลาก
ออมทรัพย์
ออมง่าย สู้รับโชค

ขอ Statement
เงินฝาก
สะดวก...รวดเร็ว

แก้ไขข้อมูล
ส่วนบุคคล
อัปเดตทันใจ

จองคิว
ใช้บริการ
ไม่ต้องรอนาน

✓ **หนังสือรับรอง**
ภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก

การโอนเงินเข้าบัญชี
อัตโนมัติหลังทำนิติกรรม

กู้เพิ่ม
เพื่อชำระหนี้ที่อยู่อาศัย

ชำระเงินกู้
ได้สบายสบาย

ขอใบเสร็จเงินกู้
ง่าย...แค่ปลายนิ้ว

ผ่อนค่างวด
ทรัพย์สิน NPA

✓ **ขอรับ**
สำเนาเอกสารสัญญา
จำนอง / โฉนด / นิตรับโฉนด

✓ **หนังสือรับรอง**
ดอกเบี้ยเงินกู้

✓ **หนังสือรับรอง**
เพื่อเบิกเงินค่าเช่าบ้าน

ข้อมูล ณ วันที่ 17 มี.ค. 64

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน” 🏠

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ Ins. 0-2645-9000 www.ghbank.co.th

