ปีที่ 5 ฉบับที่ 17
ISSN 2586-8934

GHB REIC

REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK

วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์"

06 Forseen Real Estate
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2564
ภายใต้สถานการณ์ของการระบาด COVID-19

34 เมืองอัจฉริยะ (Smart City)

52 HIGHLIGHT DATA

เริ่มสร้างอนาคต วางแผนชีวิต
กับโครงการ LIFE BEGINS WITH GHB

รอส GHBANK
ธนาคาร บ้าน ของคนไทย

กำลังคนไทยมี "บ้าน"

สินเชื่อ GHB Precious

สำหรับลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ 70,000 บาท/เดือน ขึ้นไป

ยกเว้น ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้

ปีที่ 2 = 2.59% ต่อปี
ปีที่ 3 = *MRR - 3.46% ต่อปี
ปีที่ 4 -7 = *MRR - 2.00% ต่อปี

>> ยื่นกู้ อนุมัติ และทำนิติกรรม ภายใน 30 ธันวาคม 2564

ข้อมูล ณ วันที่ 8 ม.ค. 64

หมายเหตุ : ปีที่ 8 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / รายย่อยทั่วไป = *MRR-0.50% ต่อปี / ซื้ออุปกรณ์ = *MRR
• วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศฯ 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 17

02
VIEWPOINTS
FROM GH BANK PRESIDENT AND CHAIRMAN OF THE REIC EXECUTIVE COMMITTEES

04
REIC DIRECTOR'S PERSPECTIVE

บทความพิเศษ

06
FORESEEN REAL ESTATE ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2564 ภายใต้สถานการณ์ของการระบาด COVID-19

11
สถานการณ์เศรษฐกิจและทิศทางธุรกิจอสังหาฯ ไทย

18
โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2)

22
สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2564 และครึ่งแรกของปี 2564

34
เมืองอัจฉริยะ (SMART CITY)

42
GHB-REIC ACTIVITIES

ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

50
IEE / EIA APPROVED

52
HIGHLIGHT DATA

เจ้าของ
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่ปรึกษา
นายยุทธนา หยิมการุณ
นายฉัตรชัย ศิริไล

บรรณาธิการ
ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์

กองบรรณาธิการ
นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธัตถพงษ์
นายนิธิชัย สูงตรง
นายฑกลชัย อุตตรนที
นายธนะชัย จูงวงศ์
นางธิดารัตน์ มิคาระเศรษฐ์
นางอรรถพร สอทอง
นางสาวณัฏติกา นาคสุบรรณ
นายวิชิต แช่ว่อง
นางสาวปิยฉัตร หอระตะ
นางสาวนงลักษณ์ ตาดทอง
นางสาวสุคนธ์ทิพย์ วาตา

ฝ่ายศิลปกรรม
นายปกรณ์ บำรุงศรี
นายวิทยา จารีต

พิสูจน์อักษร
นายอิทธิเดช ประกันศรี
นางสาวสุภาพร สร้อยศรี

ฝ่ายบริการสมาชิก
นางสาววราภรณ์ บุญเจริญ

ที่ตั้งสำนักงาน
ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่
อาคาร 2 ชั้น 18 เลขที่ 63 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 0 2202 1768 โทรสาร : 0 2643 1251

สนับสนุนการจัดพิมพ์และเผยแพร่วารสาร
ติดต่อฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ : 0 2643 2016 โทรสาร : 0 2643 1251
ISSN 2586-8934

คำสงวนลิขสิทธิ์
การนำข้อมูลที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ไปใช้งานหรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด กรุณาอ้างอิง "ธนาคารอาคารสงเคราะห์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

ข้อจำกัดความรับผิดชอบ
ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใดๆ ที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ กองบรรณาธิการได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่ากรณีใดๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้พึงใช้วิจารณญาณและตรวจสอบความถูกต้อง

VIEWPOINT

FROM GH BANK PRESIDENT AND
CHAIRMAN OF THE REIC
EXECUTIVE COMMITTEES

"รอส. ได้รางวัล
ITA Awards 2021
ผลประเมินสูงสุด
ที่ **99.81 คะแนน**
เป็น**อันดับ 1** ในประเภท
หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ
เป็นปีที่ 5 ปี ติดต่อกัน"

นายฉัตรชัย ศิริไล
กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์
ประธานกรรมการดำเนินการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในครึ่งแรกของปี 2564 ภาพรวมตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยยังคงขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศจะได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของไวรัส COVID-19 ก็ตาม โดยตัวเลขสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ทั้งระบบมีมูลค่า 294,959 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 9.7 ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นโอกาสของผู้ที่มีกำลังซื้อและไม่ได้รับผลกระทบจากวิกฤต สามารถเลือกซื้อที่อยู่อาศัยไว้เพื่ออยู่อาศัยเองหรือลงทุนได้ในราคาถูก จากการที่ผู้ประกอบการจัดสรรได้มีการจัดโปรโมชั่นลด แลก แจก แถมอย่างเต็มที่ เพื่อเร่งระบายสต็อกที่อยู่อาศัยที่มีอยู่ในมือและนำเงินมาหมุนเวียนสภาพคล่องของบริษัทให้สามารถเดินหน้าฝ่าวิกฤตต่อไปได้

ผลการดำเนินงานของธนาคารอาคารสงเคราะห์ในช่วงครึ่งแรกปี 2564 แม้ประเทศไทยจะยังคงอยู่ในสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลต่อภาพรวมเศรษฐกิจและรายได้ของประชาชน แต่ ธอส. ยังคงสามารถทำหน้าที่ตามพันธกิจ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” เพื่อสนับสนุนให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้อย่างต่อเนื่อง โดยสามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ 106,231 ล้านบาท 69,705 บัญชี โดยเพิ่มขึ้น 5.20% จากช่วงเดียวกันของปี 2563 คิดเป็นเกือบ 50% ของเป้าหมายปล่อยสินเชื่อใหม่ปี 2564 ที่ 215,641 ล้านบาท ทั้งนี้ ปัจจัยหลักที่ธนาคารยังคงปล่อยสินเชื่อใหม่ได้อย่างต่อเนื่อง คือ มาตรการต่างๆ ของรัฐบาล ผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำของธนาคาร และการจัดโปรโมชั่นของผู้ประกอบการ ช่วยให้ประชาชนกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 มีบ้านเป็นของตนเองและครอบครัวได้ง่ายขึ้น

ขณะเดียวกัน ธอส. ยังคงให้ความช่วยเหลือลูกค้าประชาชนที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ผ่านโครงการ ธอส. รวมไทยสร้างชาติอย่างต่อเนื่อง โดยเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2564 ได้ออกมาตรการช่วยเหลือลูกหนี้สถานะ NPL หรือลูกหนี้สถานะ NPL ที่อยู่ระหว่างการใช้มาตรการช่วยเหลือของธนาคาร หรืออยู่ระหว่างปรับโครงสร้างหนี้ที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จาก COVID-19 ให้ผ่อนชำระเงินงวดพร้อมลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่ำเป็นกรณีพิเศษ ระยะเวลา 1 ปี เริ่มต้นเดือนที่ 1-3 ผ่อนชำระงวดละเพียง 1,000 บาท ดอกเบี้ย 0% ต่อปี (ตัดชำระเงินต้นทั้งหมด) โดยเปิดให้ลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เข้ามาตรการผ่าน Application : GHB ALL ตั้งแต่วันที่ 16 สิงหาคม 2564 เป็นต้นไป

ธอส. ในฐานะผู้สนับสนุนหลักของสมาคมกีฬาเทควันโดแห่งประเทศไทยมาตั้งแต่ปี 2549 จนถึงปัจจุบัน ได้ให้การสนับสนุนปีละ 17 ล้านบาท รวมแล้วกว่า 260 ล้านบาท และมีความภูมิใจที่ได้เป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้สมาคมกีฬาเทควันโดแห่งประเทศไทยพัฒนาวงการกีฬาเทควันโดให้โดดเด่น และสร้างชื่อเสียงให้กับประเทศไทยในเวทีการแข่งขันระดับโลกมากกว่า 160 รายการ รวมถึงการคว้าเหรียญทองจากการแข่งขันเทควันโดในการแข่งขันโอลิมปิกเกมส์ โตเกียว 2020 มาได้สำเร็จ ซึ่งเป็นเหรียญทองเหรียญเดียวที่ได้ของทัพนักกีฬาไทย โดย ธอส. ได้มอบเงินรางวัลพิเศษรวม 4 ล้านบาท ให้แก่ “น้องเทนนิส” พาณิภัค วงศ์พัฒนกิจ นักกีฬาเทควันโดทีมชาติไทย เจ้าของเหรียญทองในการแข่งขันโอลิมปิกเกมส์ โตเกียว 2020 จำนวน 3 ล้านบาท “น้องจูเนียร์” และโค้ชเช ยอง ซอก อีกรายละ 500,000 บาท ที่มุ่งมั่นทุ่มเทฝึกซ้อมอย่างหนักจนนำมาซึ่งความสำเร็จ สร้างความสุขและความภูมิใจให้แก่คนไทยทั้งประเทศ

อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ได้ประกาศผลคะแนนการประเมินคุณธรรมและความโปร่งใสในการดำเนินงานของหน่วยงานภาครัฐ (ITA) ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2564 ปรากฏว่า ธอส. ได้รางวัล ITA Awards 2021 ผลประเมินสูงสุดที่ 99.81 คะแนน อยู่ในระดับ AA และเป็นหน่วยงานที่ได้รับคะแนนประเมินสูงที่สุดเป็นอันดับ 1 ในประเภทหน่วยงานรัฐวิสาหกิจเป็นปีที่ 5 ปี ติดต่อกัน จากจำนวนหน่วยงานรัฐวิสาหกิจที่เข้าร่วมการประเมิน ITA รวมทั้งสิ้น 51 หน่วยงาน และยังเป็นการสร้างสถิติคะแนนประเมินสูงสุดใหม่ของธนาคารนับตั้งแต่เข้าร่วมประเมิน ITA เมื่อปี 2557 ต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน จากเดิมที่เคยได้รับคะแนนประเมินสูงสุดในปี 2563 ที่ 99.60 คะแนน เป็นผลจากการที่ ธอส. ดำเนินงานภายใต้หลักการ “Good Result Come From Good Process” หรือ “ผลลัพธ์ที่ดีเกิดจากกระบวนการที่ดี”

ความสำเร็จดังกล่าวเกิดขึ้นจากทุกคนและทุกระดับใน ธอส. ทั้งคณะกรรมการธนาคาร ผู้บริหารระดับสูง พนักงาน และผู้ปฏิบัติงานทุกคนทั่วทั้งองค์กร สะท้อนความเป็น ธอส. หนึ่งเดียว หรือ GHB 1 Team เพื่อบรรลุพันธกิจ ทำให้คนไทยมีบ้าน รวมถึงการได้รับความร่วมมือและความไว้วางใจอย่างดีจากลูกค้า พันธมิตรทางธุรกิจ คู่ความร่วมมือ ผู้ให้บริการภายนอก สังคมและชุมชน สื่อมวลชน และหน่วยงานกำกับ ทำให้เกิดความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งนี้ ธนาคารจะยังคงยืนหยัดรักษามาตรฐานการบริหารจัดการองค์กรที่ดีมีธรรมาภิบาล คุณธรรม และความโปร่งใส เพื่อคนไทยต่อไป

REIC DIRECTOR'S

PERSPECTIVE

"ศูนย์ข้อมูลฯ
พร้อมเป็นเพื่อนร่วมกับ
ทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐ
และเอกชนในการร่วมสร้าง
ให้เกิดความมั่นคง
และยั่งยืนให้กับ
ภาคอสังหาริมทรัพย์
ของประเทศต่อไป"

นายวิชัย วิรัตกพันธ์
ผู้ตรวจการธนาคาร
และรักษาการผู้อำนวยการ
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าเราจะผ่านปี 2564 มาถึง 3 ไตรมาสแล้ว แต่ประเทศไทยยังคงประสบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 อยู่ซึ่งได้ส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2564 ให้มีการถดถอยอย่างต่อเนื่อง และยังไม่มีความชัดเจนถึงการฟื้นตัวภายในปี 2564 นอกจากนี้ยังพบว่ากระแสความกังวลต่อการแพร่ระบาดของ COVID-19 มีผลโดยตรงต่อตลาดที่อยู่อาศัยให้มีภาวะถดถอย

จากผลการสำรวจภาคสนามล่าสุดของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ถึงสภาวะของตลาดที่อยู่อาศัยใน 27 จังหวัดสำคัญ โดยพบความเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ โดยศูนย์ข้อมูลฯ พบว่า มีอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่ที่เข้าสู่ตลาดฯ น้อยในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 โดยจำนวนหน่วยลดลงถึงร้อยละ -32.0 และมูลค่าลดลงร้อยละ -37.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยโครงการอาคารชุดมีการชะลอตัวของอุปทานที่อยู่อาศัยเข้าใหม่มากกว่าโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งเป็นภาพสะท้อนถึงภาวะตลาดอาคารชุดที่ชะลอตัวมากกว่าตลาดบ้านจัดสรร

สำหรับกำลังซื้อของผู้ที่ต้องการจะซื้อของผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยในภาพรวมของประเทศมีการชะลอตัวลงจนเห็นได้อย่างชัดเจนจากยอดขายที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ในภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยใน 27 จังหวัดสำคัญ โดยพบว่าในช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีจำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -14.3 และ -14.7 ตามลำดับ และอัตราดูดซับลดลงต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปี 2563 ซึ่งยังถือว่าอยู่ในระดับต่ำ

ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 แม้ภาวะขายใหม่ลดลง แต่อุปทานใหม่ก็เข้าสู่ตลาดน้อยลงเช่นกัน ซึ่งส่งผลให้จำนวนหน่วยเหลือขายลดลงตามไปด้วย โดยมีหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยเหลือขายลดลงร้อยละ -4.1 และร้อยละ -4.9 ซึ่งเป็นผลจากที่ตลาดที่อยู่อาศัยมีการปรับสมดุลของอุปสงค์และอุปทานอย่างต่อเนื่อง โดยศูนย์ข้อมูลฯ ได้มีหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจาก ครม. ตั้งแต่ปี 2547 ให้เฝ้าติดตามสภาวการณ์และคาดการณ์เพื่อชี้ทิศทางภาพรวมตลาดในอนาคต พร้อมกับทำการส่งสัญญาณเตือนทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานในตลาดที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ประกอบการและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ทราบถึงสถานการณ์ที่แท้จริงและทิศทางในอนาคตของตลาดอย่างต่อเนื่อง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ยังคงมุ่งมั่นที่จะติดตามสถานการณ์และการเปลี่ยนแปลงของทิศทางการพัฒนาของตลาดที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องต่อไป พร้อมกับนำเสนอมุมมองภาพของทิศทางในอนาคต เพื่อให้ทุกท่านที่ได้ใช้ข้อมูลของศูนย์ข้อมูลฯ สามารถจะ “Foreseen Real Estate” เพื่อสามารถปรับตัวและและปรับกลยุทธ์ได้อย่างเหมาะสมกับสถานการณ์ต่อไป ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลฯ พร้อมเป็นเพื่อนร่วมกับทุกหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนในการร่วมสร้างให้เกิดความมั่นคงและยั่งยืนให้กับภาคอสังหาริมทรัพย์ของประเทศต่อไป

FORESEEN REALESTATE

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2564 ภายใต้สถานการณ์ของการระบาด COVID-19

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือ COVID -19 กระจายไปทั่วประเทศ รัฐบาลนำนโยบายให้ Lock Down พื้นที่เสี่ยง เพื่อควบคุมขอบเขตของปัญหา ส่งผลกระทบให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และเกิดกระแส New Normal หรือการใช้ชีวิตวิถีใหม่ขึ้นในสังคมไทย ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบโดยตรง การลดลงของอุปสงค์ส่งผลให้เกิดการชะลอตัวต่อเนื่องในด้านอุปทาน วารสาร GHB-REIC ขอนำเสนอมุมมองที่มีต่อสถานการณ์ที่เกิดขึ้น ปรับตัวเพื่อรับกับความเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และข้อเสนอแนะของภาคอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย ผ่านมุมมองของนายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย นายกสมาคมอาคารชุดไทย และนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการปรับตัวของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2565

ภายใต้สถานการณ์ของการระบาด COVID-19

นายพรนริศ ชวนไชยสิทธิ์
นายกสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

จากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งส่งผลต่อชีวิตและระบบเศรษฐกิจกับทุกประเทศในโลก และแทบทุกธุรกิจย่อมได้รับผลกระทบกับรายรับและความมั่นคงของกิจการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบทางตรงจากพฤติกรรมของลูกค้าเปลี่ยนไป ตลาดสำนักงานกำลังถูกกระทบจากอุปทานที่กำลังล้นตลาด การทำงานที่บ้าน และการประชุมออนไลน์ ตลาดค้าปลีกได้รับผลกระทบจากการสั่งสินค้าออนไลน์ ตลาดโรงแรมหยุดชะงัก และรอการกลับมาของตลาดท่องเที่ยว ตลาดที่อยู่อาศัยได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อของลูกค้าหลายกลุ่มลดลง และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อทั้งโครงการและสินเชื่อรายย่อยก็กำลังเป็นปัญหาที่ทวีความรุนแรงขึ้น เนื่องจากสภาวะโรคระบาดส่งผลเป็นเวลายาวนานและยังไม่มีทีท่าจะจบลงจนเป็นปกติได้ในเวลาอันสั้น ซึ่งจะส่งผลต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศให้กลับมาดีขึ้นได้ยากยิ่งขึ้นเรื่อยๆ

การปรับตัวของบริษัทอสังหาริมทรัพย์รายต่างๆ ก็มีความแตกต่างกันออกไปตามการคาดการณ์และการมองหาโอกาสในธุรกิจที่แตกต่างกันตามความพร้อม กำลังทุน และขนาดของบริษัท

ผู้ประกอบการรายกลางและรายเล็กสภาพปัญหาก็แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่โดยอาคารชุดจะประสบปัญหามากกว่าแนวราบซึ่งยังพอขยายตัวได้ แต่ก็จะพบปัญหาเรื่องสินเชื่อรายย่อยของลูกค้าโครงการโดยเฉพาะกลุ่มราคาต่ำกว่าสองล้านบาทซึ่งอัตราการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินมีเพิ่มขึ้นอย่างมาก

ผู้ประกอบการรายใหญ่โดยเฉพาะบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ก็ยังมียอดโอนที่ดีขึ้นกว่าปี 2563 หลายรายก็เพิ่มสินค้าแนวราบขึ้นหลายโครงการทั้งในปริมณฑลและในภูมิภาคต่างๆ ซึ่งก็ต้องช่วงชิงตลาดจากรายกลางและรายเล็กของท้องถิ่นนั้นๆ แต่ก็มีหลายรายที่สามารถหาทุนได้จากแหล่งต่างๆ และกำลังขยายธุรกิจไปในธุรกิจอื่นๆ ทั้งที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจประเภทอื่นๆ เช่น ธุรกิจการประมูลและขายอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจพลังงาน โรงพยาบาล เฮลธ์แคร์ บ้านผู้สูงอายุ โรงเรียนนานาชาติ อุตสาหกรรม ธุรกิจด้าน Proptech และนวัตกรรม ธุรกิจด้านอาหารและสุขภาพ เป็นต้น

ปัญหาจากโรคระบาดใหญ่ในครั้งนี้ย่อมทำให้เกิดการปรับตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งภายในและภายนอกองค์กรครั้งใหญ่ หลายบริษัทปรับลดพนักงานตามงานที่ลดลง หันไปเน้นทางด้านสื่อออนไลน์ และนวัตกรรมใหม่ในการขายและบริการลูกค้าโดยอาศัยแพลตฟอร์มใหม่ๆ ในอดีตธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้ผ่านวิกฤตมาแล้วหลายครั้งซึ่งแต่ละครั้งมีความแตกต่างกันทั้งสาเหตุของปัญหา ผลกระทบในวงกว้างของปัญหา และสภาพตลาดในเวลานั้นๆ ในวิกฤตครั้งนี้ก็เช่นกันเราก็จะผ่านไปได้ในไม่ช้าโดยผู้ที่ปรับตัวได้ และมองการณ์ไกลย่อมฟื้นตัวได้เร็วซึ่งนับเป็นการท้าทายความสามารถและความแข็งแกร่งขององค์กรธุรกิจ

ทั้งนี้ เนื่องจากโลกปัจจุบันขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมข้อมูลด้านต่างๆ มากมาย ต้องขอขอบคุณศูนย์ข้อมูลอสังหาฯ ที่รวบรวมข้อมูลและบทวิเคราะห์ดีๆ ทั้งภาพกว้างและภาพลึกรายพื้นที่ครอบคลุมทั้งประเทศมาช่วยให้ผู้ประกอบการได้ใช้ในการตัดสินใจในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่องตลอดมา

ตลาดบ้านจัดสรรปี 2564 และแนวโน้มปี 2565

ภายใต้สถานการณ์ของการระบาด COVID-19

นายวสันต์ เคียงศิริ
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

เป็นที่ชัดเจนว่าการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อเศรษฐกิจไทยและภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้ GDP ลดลงถึง -6.1% ในปี 2563 และคาดว่าอาจจะติดลบต่อเนื่องในปี 2564 ส่วนตลาดแนวราบในเขตกทม. และปริมณฑลตามการคาดการณ์ของ REIC สำหรับปี 2564 จะเห็นได้ชัดเจนถึงผลกระทบในด้านลบ ไม่ว่าจะเป็นด้าน Demand จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลง -5.4% หรือด้าน Supply จากการเปิดตัวใหม่ที่ลดลง -34.7% และการขออนุญาตจัดสรรที่ลดลง -31.0% แนวทางในการแก้ไขปัญหาจะต้องลดอุปสรรคในระยะสั้น และปรับโครงสร้างเพื่อส่งเสริมการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

ทราบกันโดยทั่วไปว่าตลาดแนวราบเป็นตลาดที่มีความต้องการในการอยู่อาศัยจริงเกือบ 100% จากผู้ซื้อในประเทศ ซึ่งแตกต่างจากตลาดแนวสูงที่ความต้องการซื้อมีทั้งเพื่ออยู่อาศัย เพื่อการลงทุน และเพื่อการเก็งกำไร ทั้งจากผู้ซื้อในประเทศและต่างประเทศ ดังนั้นในระยะสั้นหากสามารถลดอุปสรรคและสร้างความมั่นใจให้กับผู้ต้องการซื้อบ้านได้ ประกอบกับมีมาตรการกระตุ้นเพื่อเร่งการตัดสินใจ เชื่อว่าความต้องการบ้านแนวราบที่ถูกสะสมจากการชะลอการตัดสินใจ จะสามารถไหลกลับสู่ตลาดในปี 2565 ซึ่งสอดคล้องกับ REIC ที่คาดการณ์ว่าการโอนกรรมสิทธิ์และการเปิดตัวบ้านใหม่มีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นในปี 2565

อุปสรรคที่สำคัญในการซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ได้แก่ การพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยที่เข้มงวดในภาวะเศรษฐกิจถดถอย ทำให้อัตราการปฏิเสธสินเชื่อปัจจุบันสูงกว่า 45% ซึ่งเกิดจากทั้งคุณภาพของผู้ขอกู้ที่ลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ มาตรฐานทางบัญชีสำหรับสถาบันการเงินที่อาจจะสูงเกินไปสำหรับสถานการณ์ขณะนี้ และการบังคับใช้กฎระเบียบที่ไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน เช่น มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่มีวัตถุประสงค์ในการป้องกันการเก็งกำไร และการเกิด Demand เทียม ที่จะทำให้ราคาบ้านสูงเกินความเป็นจริง ซึ่งสิ่งเหล่านี้ไม่เคยเกิดขึ้นในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ ดังนั้นการผ่อนคลายความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อ จะเป็นปัจจัยสำคัญที่จะช่วยฟื้นฟูตลาดอสังหาริมทรัพย์ให้กลับมาได้อย่างรวดเร็ว

ด้านมาตรการกระตุ้นที่เคยใช้ได้ผลมาโดยตลอดคือการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนอง แต่ต้องให้ครอบคลุมทุกประเภท ทุกระดับราคา ทั้งบ้านมือหนึ่ง และบ้านมือสอง โครงการ “บ้านดีมีดาวน์” ที่ภาครัฐสนับสนุนเงินดาวน์ให้คนซื้อบ้านด้วยการให้ Cash Back เป็นเงิน 50,000 บาท ก็ควรนำกลับมาใช้อีกครั้ง โดยเพิ่มเงินขึ้นเป็น 1 แสนบาท ซึ่งภาครัฐจะมีค่าใช้จ่ายต่อเมื่อเกิดการซื้อขายขึ้น และสามารถได้คืนผ่านภาษีต่างๆ และ Multiplier Effect ที่จะเกิดขึ้นจากการขายนั้นๆ และเมื่ออุปสรรคของผู้บริโภคลดลง ประกอบกับมีมาตรการกระตุ้นการซื้อจากทั้งภาครัฐและผู้ประกอบการ เชื่อว่าความมั่นใจในการกล้าตัดสินใจซื้อจะต้องเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งจะทำให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์เคลื่อนไปในทางที่ดีขึ้น ส่วนระยะยาวในการปรับโครงสร้างภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้น ควรพิจารณาทั้งด้านกฎหมาย ข้อกำหนด รวมถึงระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงด้านภาษีที่ซ้ำซ้อน ไม่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนไป ทำให้การดำเนินธุรกิจเกิดความล่าช้าและเพิ่มต้นทุน ค่าใช้จ่ายซึ่งจะกลายเป็นภาระที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อบ้าน ไม่ว่าจะเป็นเรื่อง

ผังเมืองรวมกทม. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การนำเข้าและบริหารแรงงานต่างด้าว การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สินเชื่อที่อยู่อาศัย หรือการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น

การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 มีแนวโน้มสูงและคงอยู่กับเราไปอีกนาน เพราะปัจจุบันการกลายพันธุ์เกิดขึ้นเร็วกว่าการคิดค้น ผลิต และแจกจ่ายวัคซีน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงไม่สามารถรอให้สถานการณ์ COVID-19 ดีขึ้นหรือหายไป แล้วค่อยกลับมาดำเนินธุรกิจเหมือนที่เคยทำ หากต้องการอยู่รอดจะต้องเร่งปรับตัว ทั้ง Front และ Back Office ให้สามารถดำเนินการได้ภายใต้สถานการณ์และข้อจำกัดในปัจจุบัน ไม่ว่าด้านการตลาดที่ลูกค้าไม่สามารถเข้ามาเยี่ยมชมโครงการได้เหมือนเดิม เพราะกังวลเรื่องการติดเชื้อ การผลิตที่ต้องมีมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดในชุมชน การให้บริการลูกค้าที่ต้องสามารถ ให้บริการได้โดยไม่ต้องให้ลูกค้าเข้ามาพบ รวมถึงเรื่องการบริหารการเงินที่ต้องสอดคล้องกับลักษณะของการดำเนินธุรกิจที่เปลี่ยนไป อย่างไรก็ตามสถานการณ์ในปี 2565 น่าจะดีขึ้นจากการมีวัคซีนที่เพียงพอและหลากหลายมากขึ้น ภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้น (ไม่ต่ำกว่า 3%) จากตัวเลขการส่งออกที่เริ่มเพิ่มสูงขึ้น และความต้องการบ้านสะสมที่จะไหลกลับสู่ตลาด

ดังนั้นทั้งบริษัทขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก ที่ต่างได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ไม่ต่างกัน ใครที่มีข้อจำกัดน้อยกว่าและสามารถปรับตัวได้เร็วกว่า จะมีความได้เปรียบในการดำเนิน ธุรกิจให้ผ่านพ้นจากภาวะยากลำบากนี้ไปได้

มุมมองต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2564

ภายใต้สถานการณ์ของการระบาด COVID-19

ดร.อากา อรรถบูรณ์วงศ์

นายกสมาคมอาคารชุดไทย

อาคารชุดที่เคยเป็น Product Champion ต่อเนื่องมาอย่างยาวนาน แต่ต้องถูกลดลงในช่วง 2 ปีนี้ เพราะการระบาดของโรคโควิด 19 เกิด Work from Home และการ Lock down ทำให้เกิด New Normal จากการที่ถูกให้อยู่กับบ้านอย่างต่อเนื่อง จึงมีความต้องการพื้นที่ที่กว้างขวางสะดวกสบายมากขึ้น แต่ในงบประมาณที่ใกล้เคียงกับห้องชุดในเมืองที่เล็กกว่า จึงเกิดความต้องการบ้านแนวราบที่ตั้งอยู่รอบรอยต่อเมืองหรือชานเมืองเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว สิ่งเหล่านี้เป็นเหตุเป็นผลที่ทราบกันดีแล้วนั้น จึงไม่แปลกใจที่สถิติการโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดมีจำนวนยูนิตลดลงในครึ่งปีแรกของปี 2564 และอาจเป็นเช่นนี้ต่อเนื่องไปจนตลอดปี 2564 แต่ ณ ปัจจุบันก็พบว่ามีแสงสว่างที่ปลายอุโมงค์ คือการที่รัฐจัดหาวัคซีนนานาชนิดมาได้เกือบ 145 ล้านโดส ซึ่งมากเกินความคาดหมาย และจากสถิติการระดมฉีดสูงสุดได้ถึงวันละกว่า 9 แสนโดส ก็เป็นความรู้สึกเชิงบวกและความมั่นใจว่า การประกาศเปิดประเทศในเดือนตุลาคม 2564 ของนายกรัฐมนตรีที่เคยประกาศไว้เมื่อ 2 เดือนที่แล้ว อาจมีความเป็นไปได้ ซึ่งจะส่งผลให้การผลิต การก่อสร้างและกิจกรรมทางเศรษฐกิจกลับมาสู่ปกติ ประชาชนโดยรวมมีงานทำ มีรายได้ มีกำลังซื้อ และมีคุณภาพชีวิตเพิ่มสูงขึ้น ในมุมมองของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พบว่า ปัจจัยจำเป็น 3 อย่างแรกของมนุษย์คือ อาหาร ยา และเครื่องนุ่งห่ม เมื่อคนมีเงินซื้อและได้รับการตอบสนองแล้ว ลำดับถัดไปคือที่อยู่อาศัย ก็จะเกิดความต้องการตามมา เป็นความต้องการที่เคยถูกเก็บกักไว้ในช่วงที่เกิดวิกฤตการณ์ของบ้านเมือง ก็จะได้รับความสนใจซื้อสูงกว่าปกติ เช่นตัวอย่างที่เกิดขึ้นในประเทศตะวันตกที่ราคาที่อยู่อาศัยหลังโควิดเพิ่มขึ้นมากจนน่าแปลกใจนั่นเอง จึงคาดการว่ายอดการขายและการโอนในไตรมาสที่ 4 ปีนี้ จะเติบโตกว่า 3 ไตรมาสแรกพอสมควร

แต่จากการที่ประชาชนกลุ่มรายได้ระดับกลางถึงระดับล่างที่เป็นฐานประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ เป็นผู้ได้รับผลกระทบทั้งทางอาชีพและรายได้ จนมีระดับหนี้สินครัวเรือนสูงขึ้นถึงร้อยละ 90.5 แม้ว่าอัตราดอกเบี้ยจะอยู่ในระดับต่ำ แต่เมื่อคำนวณรายได้ในปัจจุบันหักด้วยหนี้เดิม จำนวนรายได้คงเหลือก็ยังไม่เพียงพอในการซื้อที่อยู่ใหม่ จนมีการปฏิเสธการให้สินเชื่อบ้านถึงร้อยละ 20-50 ในปัจจุบันนี้

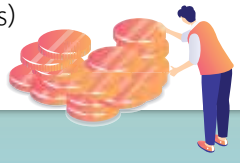
ข้อเสนอแนะในฐานะภาคอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย ที่รัฐจะช่วยให้ประชาชนมีที่อยู่ เพื่อความมั่นคงของมนุษย์และการสร้างครอบครัวใหม่ จึงมีความเห็นดังนี้ คือ

1. การอัดฉีดเพิ่มปริมาณเงินให้เข้าสู่ผู้ประกอบการค้าอย่างเพียงพอและรวดเร็ว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดการจ้างงานและการบริโภควัตถุดิบ และวัสดุอุปกรณ์การค้าหรือการผลิตอย่างต่อเนื่องครบวงจรทางเศรษฐกิจภายในปี 2564

2. การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ทั้งของใหม่และมือสองทุกระดับราคา โดยลดให้แก่วงเงินจำนวน 3 ล้านบาทแรก

3. ขอให้ธนาคารแห่งประเทศไทยและธนาคารพาณิชย์ปรับวิธีการคำนวณภาระหนี้เดิมที่เป็นหนี้ระยะสั้นดอกเบี้ยสูง (สินเชื่อบัตรเครดิตและหรือสินเชื่อส่วนบุคคล) มิให้หักภาระการผ่อนชำระออกจากรายได้ไปก่อน แต่ขอให้นำหนี้เดิมทั้งจำนวนรวมกับสินเชื่อที่อยู่ที่ขอเข้ามาใหม่ นำมารวมกันแล้วคำนวณภาระการผ่อนชำระรวมแบบหนี้ระยะยาวดอกเบี้ยต่ำ เทียบกับรายได้ในปัจจุบันและการคาดการณ์เพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งจะทำให้มีผู้ที่จะได้รับสินเชื่อที่อยู่มากขึ้น เป็นมาตรการจูงใจและให้สิทธิประโยชน์เฉพาะแก่ผู้ที่จะซื้อบ้านเพื่อสร้างความมั่นคงในชีวิต

4. การผลักดันแนวทางของรองนายกรัฐมนตรีด้านเศรษฐกิจ นายพัฒนพงศ์ พันธ์มีเชาว์ ในการเพิ่มกลุ่มผู้ซื้อที่พักอาศัยที่เป็นชาวต่างประเทศที่มีฐานะร่ำรวย หรือมีความสามารถเฉพาะทางที่เป็นประโยชน์ต่อยุทธศาสตร์การเติบโตและการแข่งขันในอุตสาหกรรมของประเทศไทย ให้เป็นผู้มีสิทธิพักอาศัยในระยะยาว (Long-term Visa & Permanence Residence Permits)



หากรัฐได้พิจารณาใช้แนวทางทั้ง 4 ข้างต้น เชื่อมั่นว่าจะสามารถกระตุ้นและจูงใจให้เกิดการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศเพิ่มขึ้นอย่างแน่นอน อันจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจชุมชนอย่างกว้างขวาง การปรับตัวของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานในปี 2565 มีข้อเสนอแนะดังนี้ คือ

- **ด้านผู้ซื้อ** ที่มีความต้องการใช้อยู่อาศัยเอง หรือนักลงทุนที่ต้องการถือทรัพย์สินที่มีคุณภาพดีผลตอบแทนสูง จากการที่ผู้ประกอบการได้ลดราคาลงแล้วเป็นจำนวนมาก ถือเป็นข้อได้เปรียบในการซื้อ อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำสุดในรอบหลายสิบปี จึงถือว่าเป็น “เวลาซื้อ” แล้ว เพราะเมื่อการระบาดของโรคโควิด 19 มีการควบคุมหรือการรองรับได้ดีขึ้น ทำให้เศรษฐกิจกลับสู่ระดับเกือบปกติ “ของดี ราคาถูก” ที่ระบายออกมาระยะหนึ่งย่อมหมดไป หรือผู้ขายไม่อาจลดราคาจนไม่มีผลกำไรอีกต่อไป เหมือนเช่นวิกฤติการณ์ “ต้มยำกุ้งปี 2540” ผู้ซื้อจึงต้องพิจารณาตัดสินใจซื้อตั้งแต่บัดนี้

- **ด้านผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์** ที่มีสต็อกสินค้าเพื่อการขายในช่วงที่คาดการณ์ว่าการระบาดของโรคโควิด 19 จะมีการควบคุมและหรือการรองรับได้ดีขึ้น อันจะทำให้ประเทศกลับคืนสู่สภาพเกือบปกติ จึงเป็นช่วงเวลาแห่งรุ่งอรุณของธุรกิจที่จะขายสต็อกที่มีอยู่ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องทางการเงินในมือให้มีระดับที่สูงขึ้น อันเป็นความปลอดภัยของกิจการเหนือกว่าประเด็นการเติบโตของธุรกิจ แต่ก็ต้องรับผิดชอบให้งบการเงินมีผลตอบแทนในระดับเฉลี่ยหรือสูงกว่าค่าเฉลี่ยในอุตสาหกรรม เพราะมีกรมสรรพากรและธนาคารเจ้าหนี้ควบคุมตรวจสอบอยู่นั่นเอง

จากประสบการณ์ตลอด 2 ปี ที่พวกเราต้องทำงานแบบสลับผลัดการ Work from Home การติดตามงานหรือการประชุมพิจารณาอนุมัติผ่านระบบ Online จนกลายเป็น New Normal ที่พบว่าได้ช่วยลดเวลาและปริมาณเอกสาร หากมีการปรับปรุงระบบงานให้สอดรับกัน ก็จะเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพแต่ลดต้นทุนในการทำงานลง อันถือเป็นสิ่งค้นพบใหม่ที่เปลี่ยนระบบการทำงานของวงการราชการและธุรกิจไทยไปเป็นอันมาก

สถานการณ์เศรษฐกิจ และทิศทางธุรกิจอสังหาฯ ไทย

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้เชื่อมโยงกับเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศอย่างมาก ดังนั้นการทำความเข้าใจในภาพรวมระดับมหภาคจึงมีความจำเป็นไม่น้อยไปกว่าภาพในระดับจุลภาค หรือระดับอุตสาหกรรม ศูนย์ข้อมูลฯ ได้ติดตามสถานการณ์ของเศรษฐกิจโลกในครึ่งแรกของปี 2564 เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวที่ดีขึ้น โดยผลคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ได้รายงานตัวเลขของทั้งปี 2563 และปี 2564 โดยเศรษฐกิจโลกในปี 2563 หดตัวลงเพียงร้อยละ -3.3 ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขที่ดีขึ้นกว่าเดิม จากที่เคยถูกคาดการณ์ในเดือนมกราคม 2564 ว่าจะมีการหดตัวลงร้อยละ -3.5 เช่นเดียวกัน เศรษฐกิจในปี 2564 ถูกคาดการณ์ว่าจะดีขึ้นจากเดิมที่คาดการณ์ว่าจะขยายตัวเพียงร้อยละ 5.5 และได้มีการเพิ่มประมาณการมาเป็นร้อยละ 6.0 ซึ่งเป็นผลมาจากความสามารถของประเทศต่างๆ ในโลกที่สามารถควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้ดีมากขึ้น ทำให้จำนวนผู้ติดเชื้อที่เพิ่มขึ้นรายสัปดาห์มีจำนวนทรงตัวที่ประมาณ 4.5 ล้านคนต่อสัปดาห์

การที่สหรัฐอเมริกาได้เสนอมาตรการทางด้านการคลัง 1.9 ล้านล้านเหรียญสหรัฐฯในการอัดฉีดเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจ ธนาคารกลางของสหรัฐฯได้วางแผนคงอัตราดอกเบี้ยในระดับ ร้อยละ 0.00-0.25 ไปจนถึงปลายปี 2567 ในขณะที่รัฐสภายุโรปได้เสนอให้มี

การอัดฉีดเม็ดเงินเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจกว่า 6.725 แสนล้านเหรียญยูโร แม้แต่ประเทศจีนที่มีการควบคุมปัญหาการระบาดได้ในระดับที่ดี ได้มีนโยบายสนับสนุนทางการเงินโดยให้ธุรกิจเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น และมีมาตรการช่วยชะลอการใช้คืนหนี้ ซึ่งจะช่วยให้ธุรกิจมีสภาพคล่องและมีความเข้มแข็งในการดำเนินธุรกิจมากยิ่งขึ้น ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสัญญาณเชิงบวกที่สะท้อนว่าประเทศมหาอำนาจทางเศรษฐกิจได้พยายามขับเคลื่อนเศรษฐกิจของตนให้ฟื้นตัวและขยายตัวอย่างจริงจัง

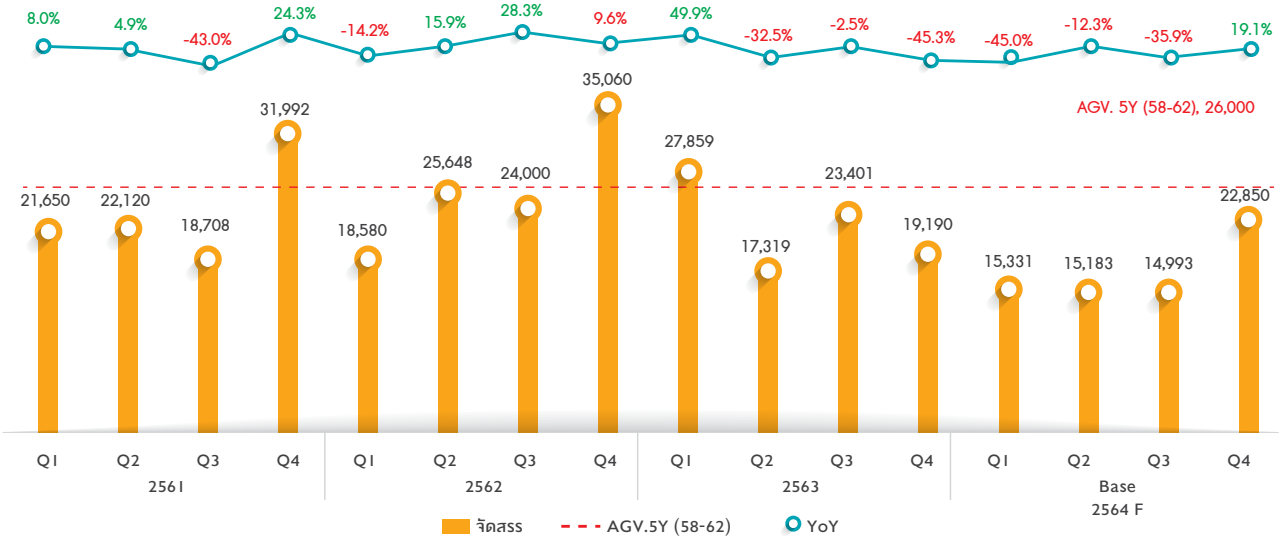
เมื่อพิจารณาเศรษฐกิจของไทยพบว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 หดตัวร้อยละ -6.1 หรือหดตัวอย่างรุนแรงที่สุดในรอบ 22 ปี อย่างไรก็ดีในปี 2564 มุมมองทางด้านเศรษฐกิจไทย พบว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มจะขยายตัวช้าลงจากเดิมที่ทางสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเคยประมาณการว่าจะมีการฟื้นตัวร้อยละ 2.0 ถูกปรับลดการประมาณการเหลือเพียงร้อยละ 1.0 เท่านั้น ภาพเศรษฐกิจของไทยที่ดูแย่ลง ซึ่งเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ได้กลับมาแพร่ระบาดอย่างกว้างขวางอีกครั้งเป็นระลอกที่สาม

อย่างไรก็ตาม พบว่าไตรมาส 2 ปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 7.5 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ -2.6 ในไตรมาสแรกของปี 2564 และเป็นการกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในช่วงเดียวกันของปีก่อนที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดระลอกแรกในเดือนเมษายน 2563 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกสินค้า และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐชะลอลง และการส่งออกบริการลดลง ด้านการผลิต สาขาการผลิตอุตสาหกรรมและสาขาเกษตรกรรมขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งการขายปลีกและการซ่อมแซมฯ และสาขาไฟฟ้าและก๊าซฯ กลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาการก่อสร้างชะลอลงจากไตรมาสก่อนหน้า เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สองของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสแรกของปี 2564 เพียงร้อยละ 0.4 รวมครึ่งแรกของปี 2564 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.0

ในสภาวะของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอก 3 และ 4 ทำให้ผู้ประกอบการลดปริมาณอุปทานดังจะเห็นได้จากข้อมูลการขอจัดสรรลงอย่างมาก คือในไตรมาส 2 ของปี 2564 นี้ลงมาต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิดไวรัสโควิด-19 ระบาด ถึงร้อยละ -41.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว หากพิจารณาในแต่ละเดือนจะพบว่าหน่วยจัดสรรรายเดือน ลดลงร้อยละ -37 ถึงร้อยละ -46 ระหว่างเดือนมกราคม - เมษายน 2564 และเริ่มกระเตื้องขึ้นบ้างในเดือนพฤษภาคม - มิถุนายน 2564 และคาดว่าไตรมาส 4 ปี 2564 จะเริ่มดีขึ้นบ้าง แต่คาดว่าทุกไตรมาสจะยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยฯ

ขณะที่ผู้ประกอบการ จะให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่มีราคาสูง ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อในปัจจุบัน และลดการจัดสรรกลุ่มบ้านราคาต่ำให้ลดลง โดยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศลดลงต่อเนื่องจากปี 2563 โดยในช่วงครึ่งแรกปี 2564 มีการออกใบอนุญาตจัดสรรประมาณ 30,514 หน่วย ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ในทุกไตรมาส (ดูแผนภูมิที่ 1)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

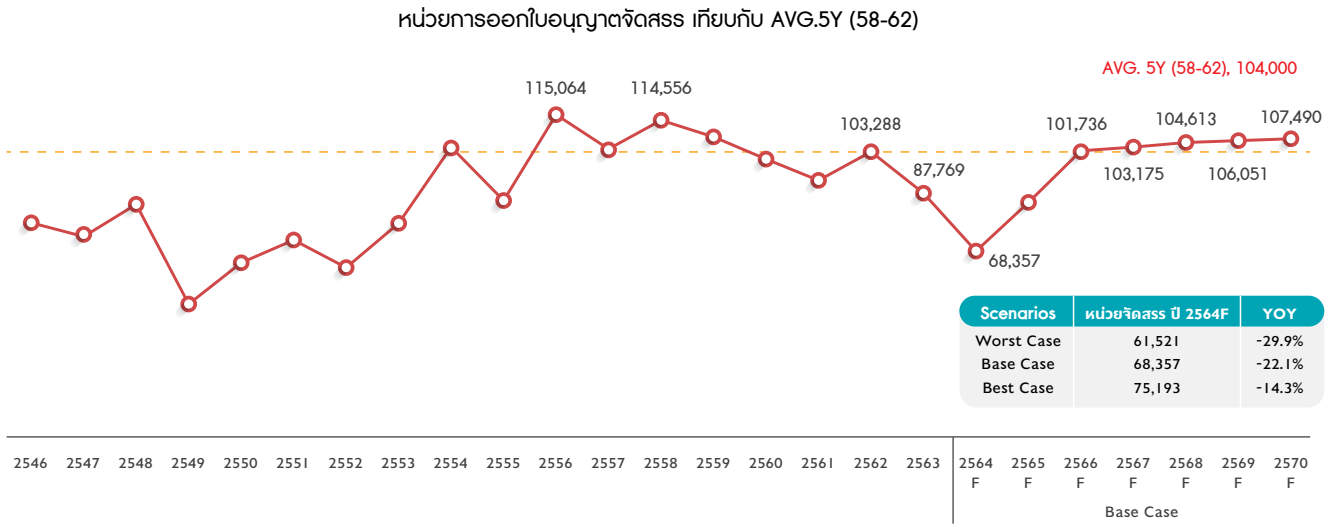


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มภาพรวมการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 68,357 หน่วย ลดลงร้อยละ -22.1 จากปี 2563 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 61,521 ถึง 75,193 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -29.9 ถึง -14.3 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 87,769 หน่วย

นอกจากนี้ศูนย์ข้อมูลฯ ยังคาดว่า การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวดีขึ้นหากประเทศไทยสามารถกระจายวัคซีนและสร้างภูมิคุ้มกันหมู่ได้ในระดับที่สูงกว่าปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลายลงมีทิศทางที่ควบคุมการแพร่ระบาดได้อย่างชัดเจน จะทำให้ภายในปี 2568 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจะกลับมาดีเท่ากับค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เคยอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 104,000 หน่วยต่อปี (ดูแผนที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ปี 2564F – 2570F



Scenarios	หน่วยจัดสรร ปี 2564F	YOY
Worst Case	61,521	-29.9%
Base Case	68,357	-22.1%
Best Case	75,193	-14.3%

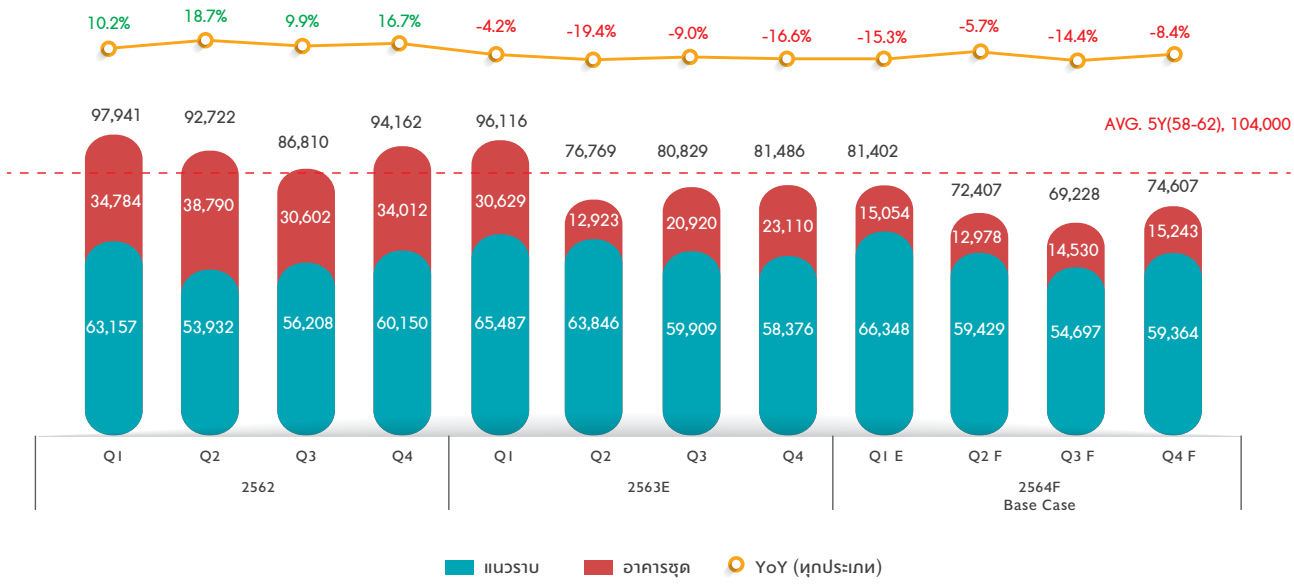
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้หากพิจารณาอุปทานด้านใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร พบว่าไตรมาส 2 ของปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจำนวน 69,228 หน่วย ลดลงร้อยละ -14.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้ภาพรวมครึ่งปีแรกของปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจำนวน 153,809 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.0 โดยลดลงมากในส่วนของการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากถึงร้อยละ -35.6 หรือมีจำนวน 28,032 หน่วย ขณะที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารแนวราบลดลงเพียงร้อยละ -2.7 หรือมีจำนวน 125,777 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 3)

สำหรับแนวโน้มภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 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

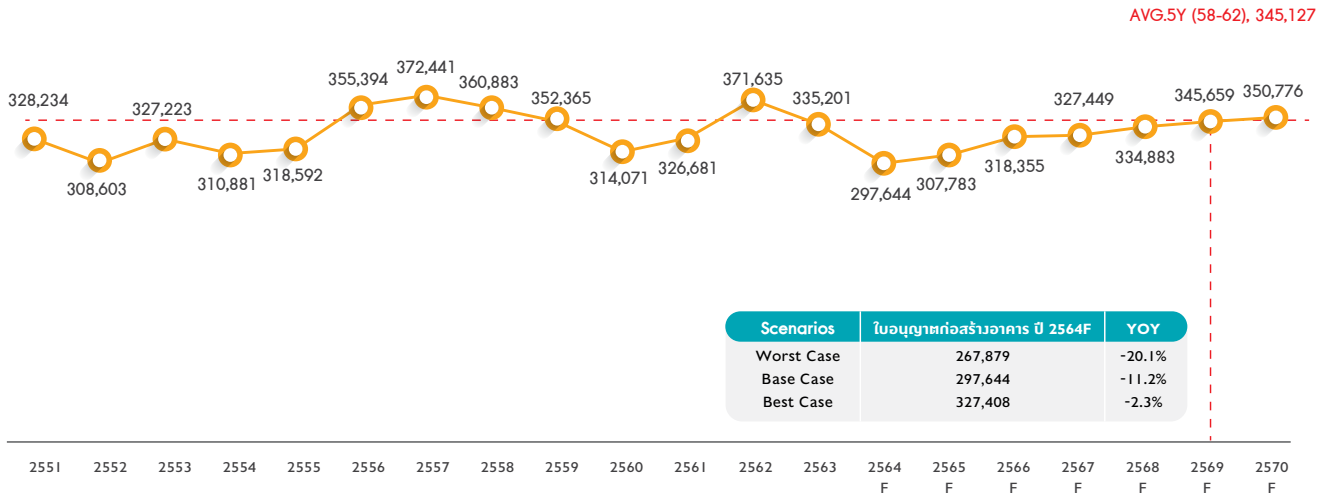
นอกจากนี้ศูนย์ข้อมูลฯ ยังคาดว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวดีขึ้น หากสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลายลงมีทิศทางที่ควบคุมการแพร่ระบาดได้อย่างชัดเจน จะทำให้ภายในปี 2569 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยจะกลับมาดีเท่ากับค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่เคยอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 345,127 หน่วยต่อปี (ดูแผนภูมิที่ 4)

แผนภูมิที่ 3 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 4 จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2564F – 2570F

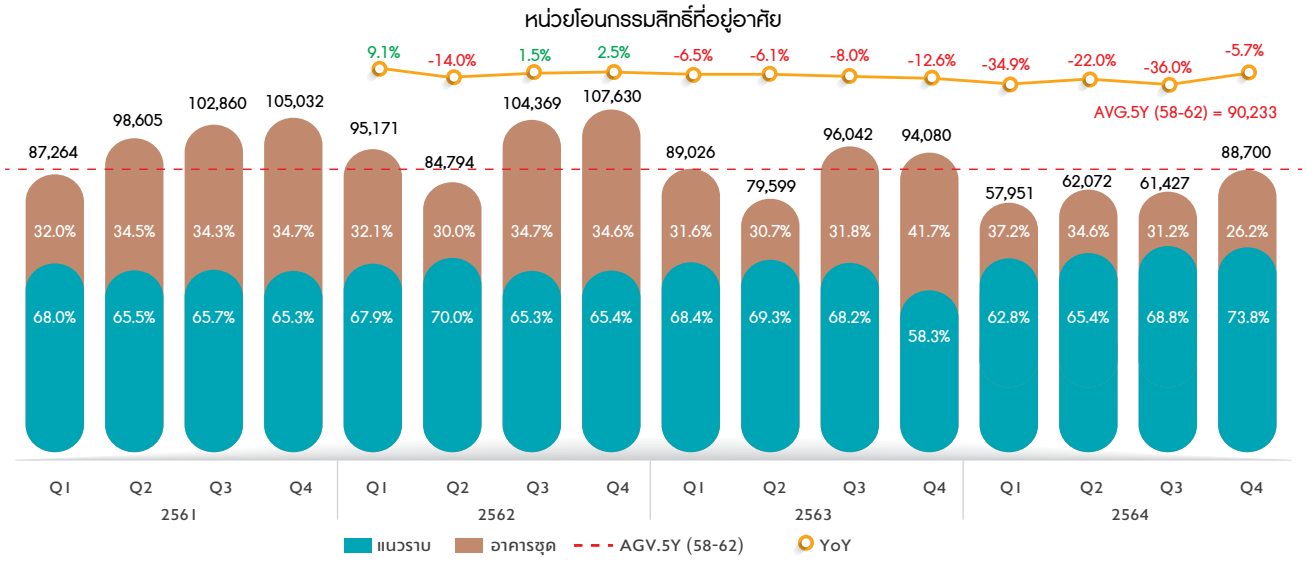


Scenarios	ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ปี 2564F	YOY
Worst Case	267,879	-20.1%
Base Case	297,644	-11.2%
Best Case	327,408	-2.3%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

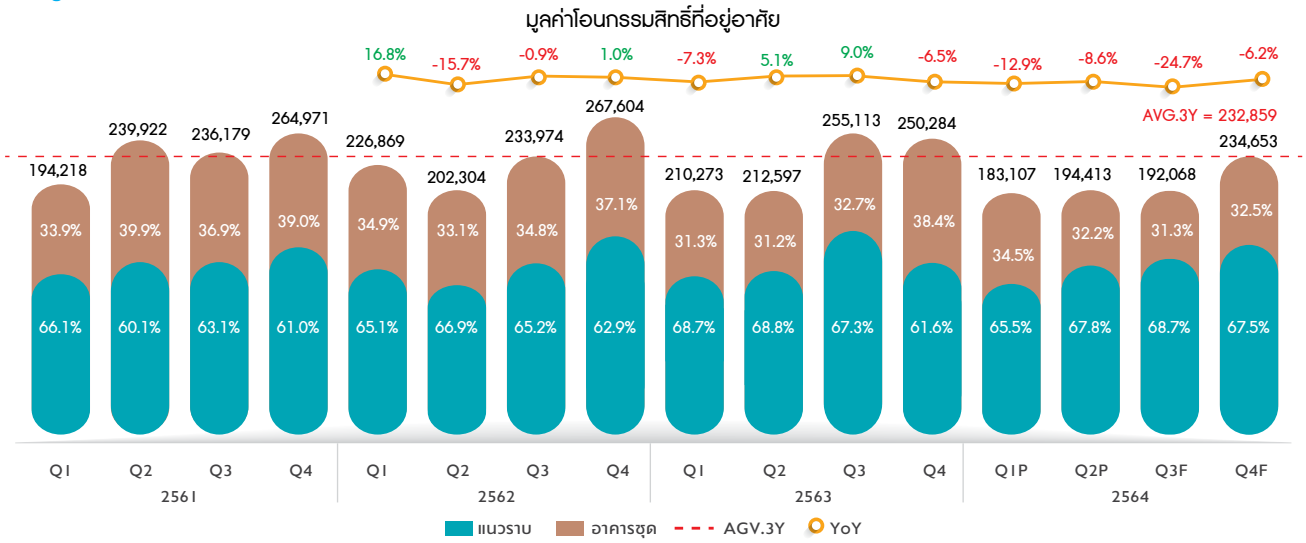
เมื่อพิจารณาทางด้านอุปสงค์ การชะลอตัวของเศรษฐกิจโดยรวมส่งผลกระทบจากยอดขายที่ลดลงในปี 2562 - 2563 ได้สะท้อนผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงครึ่งแรกปี 2564 อย่างชัดเจน โดยในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 ภาวการณ์โอนกรรมสิทธิ์มีอัตราการขยายตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2563 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยในไตรมาส 2 ปี 2564 หน่วยและมูลค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ถึงร้อยละ -31.2 และร้อยละ -16.5 ตามลำดับ ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศสะสมครึ่งแรกปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 120,023 หน่วย มูลค่า 377,520 ล้านบาท ขณะที่ช่วงเดียวกันของปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 168,625 หน่วย มูลค่า 422,870 ล้านบาท จำนวนหน่วยปรับตัวลดลงร้อยละ -28.8 มูลค่าลดลงร้อยละ -10.7 ซึ่งมีค่าเฉลี่ยจำนวนหน่วยต่อไตรมาส 90,233 หน่วย และจำนวนมูลค่าต่อไตรมาส 232,859 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 6 จำนวนมูลค่า (ล้านบาท) โอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ

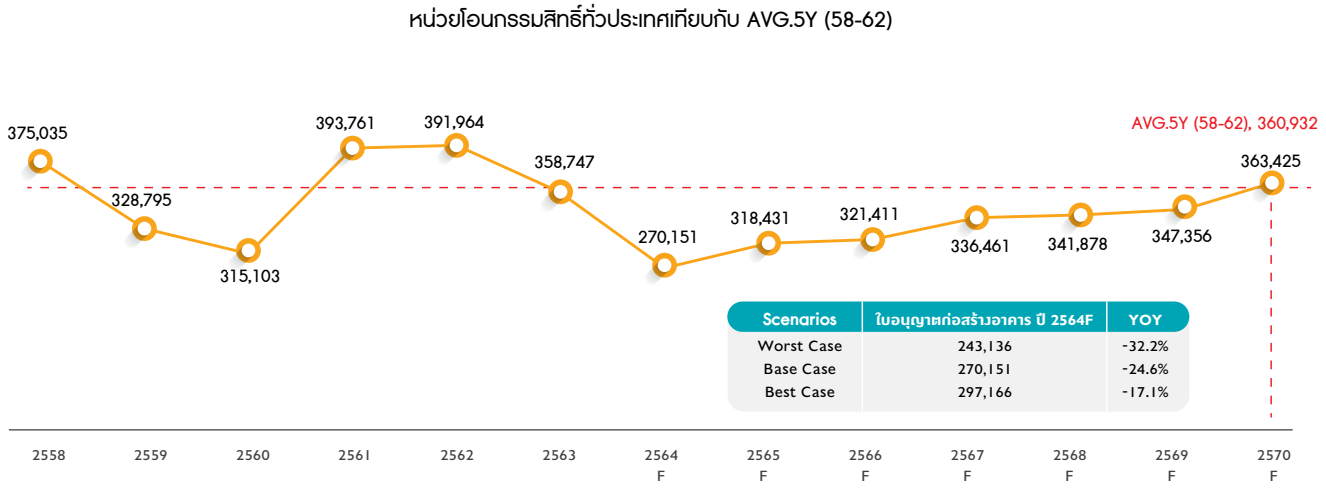


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับแนวโน้มการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศในปี 2564 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยประมาณ 270,151 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -24.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 243,136 ถึง 297,166 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -32.2 ถึง -17.1 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 358,496 หน่วย นอกจากนี้ศูนย์ข้อมูลฯ ยังคาดว่า การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในด้านของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์จะเริ่มกลับมาฟื้นตัวดีขึ้น หากประเทศไทยสามารถกระจายวัคซีนและสร้างภูมิคุ้มกันหมู่ได้ในระดับที่สูงกว่าปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มคลี่คลายลงมีทิศทางที่ควบคุมการแพร่ระบาดได้อย่างชัดเจน นักท่องเที่ยวเริ่มกลับมาไทย เศรษฐกิจมีทิศทางที่เป็นบวกต่อเนื่อง จะทำให้ภายในปี 2570 หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะกลับมาสู่ภาวะปกติหรือเท่ากับค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ประเทศไทยเคยมีการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเฉลี่ยประมาณ 360,932 หน่วยต่อปี

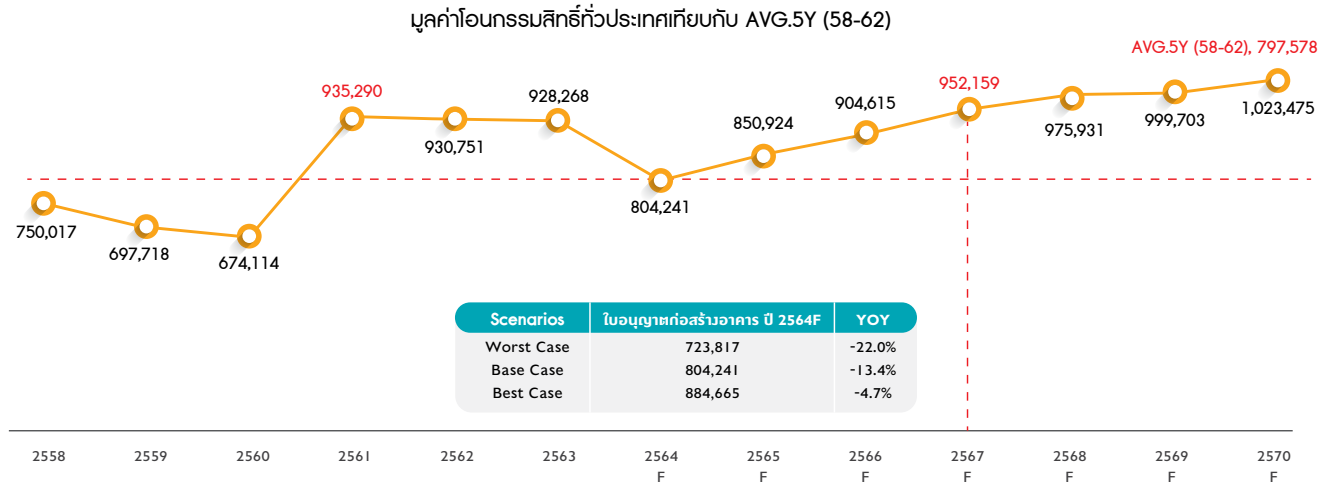
สำหรับในด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าในปี 2564 จะมีมูลค่าประมาณ 542,240 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -13.4 แต่ก็ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ 5 ปี ร้อยละ 0.8 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 723,817 ถึง 884,665 ล้านบาท มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -4.7 ถึง -22.0 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีมูลค่า 928,376 ล้านบาท และสังเกตเห็นได้ว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ในทุกปีตั้งแต่ปี 2561 เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันมีราคาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และผู้ประกอบการให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่มีราคาสูง ซึ่งเป็นกลุ่มหลักที่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ดังนั้น ศูนย์ข้อมูลฯ จึงคาดว่าในด้านของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจะกลับเข้ามาสู่ภาวะที่เท่ากับปี 2561 ที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ถึง 935,290 ล้านบาท ได้ภายใน 3 - 4 ปี หรือภายในปี 2567 ซึ่งจะใช้ระยะเวลาการฟื้นตัวได้เร็วกว่าในด้านของจำนวนหน่วยที่อาจต้องใช้เวลานานถึง 5 - 6 ปี ต่อจากนี้ไป (ดูแผนที่ 7 และ 8)

แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ ปี 2564F – 2570F



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 จำนวนมูลค่า (ล้านบาท) โอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ ปี 2564F – 2570F



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

16

ธอส
G H BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทำให้คนไทยมี "บ้าน" ล้านหลัง

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ดอกเบี้ยคงที่ 4 ปีแรก 1.99% ต่อปี

กู้บ้านราคาซื้อขายไม่เกิน 1.2 ล้านบาท

ผ่อนนานสูงสุด 40 ปี

ผ่อนเดือนละ **5,000** บาท

เงินงวดคงที่ **84** งวด (7ปี) แรก

ขั้นตอนการเข้าร่วมโครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2)

ลงทะเบียนผ่าน App GHB ALL ตั้งแต่วันที่ 10 ก.ย. 64 เวลา 9.00 น. เป็นต้นไป

1. ลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการ ผ่าน App GHB ALL สามารถดาวน์โหลดได้ ทั้งระบบ ios | Android | Huawei
2. รับรหัสเข้าร่วมโครงการ ผ่าน GHB buddy เพิ่มเพื่อนทาง Line โดยการสแกน QR Code
3. นำรหัสไปยื่นกู้ ที่สาขาทั่วประเทศ

ยื่นกู้ตั้งแต่ วันที่ 10 ก.ย. 64 เป็นต้นไป | ทำนิติกรรมภายใน วันที่ 30 ธ.ค. 66

4 ฟรี!
- ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้
- ค่าประเมินราคาหลักประกัน
- ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- ค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง

หมายเหตุ : ปีที่ 5-7 = *MRR-2.00% ต่อปี ปีที่ 8 เป็นต้นไป ลูกค้าสวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี รายย่อย = *MRR-0.75% ต่อปี / ซื้ออุปกรณ์ = *MRR
• วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด • เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

ข้อมูล ณ วันที่ 7 ก.ย. 64

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี "บ้าน"

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 www.ghba

“โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ

(โครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2)”

ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2564 ได้มีมติเห็นชอบให้ ธอส. สานต่อ “โครงการสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยแห่งรัฐ (โครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2)” ภายใต้กรอบวงเงินรวม 20,000 ล้านบาท ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ เพื่อช่วยเหลือประชาชน โดยเฉพาะกลุ่มผู้มีรายได้น้อยที่ไม่สามารถเข้าถึงสินเชื่อในระบบสถาบันการเงิน ผู้ที่เริ่มต้นทำงานเพื่อสร้างครอบครัวและผู้สูงอายุ ให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองได้ง่ายขึ้น ด้วยผลิตภัณฑ์สินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำและผ่อนปรนเงื่อนไขสำหรับซื้อที่อยู่อาศัยในระดับราคาซื้อ-ขายไม่เกิน 1,200,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4 ปีแรก เท่ากับ 1.99% ต่อปี ปีที่ 5-7 เท่ากับ MRR -2% ต่อปี และปีที่ 8 ถึงตลอดอายุสัญญา กรณีลูกค้ารายย่อยทั่วไป เท่ากับ MRR -0.75% ต่อปี กรณีลูกค้าสวัสดิการเท่ากับ MRR -1% ต่อปี และกรณีกู้เพื่อซื้ออุปกรณ์ฯ เท่ากับ MRR (ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ย MRR ของธนาคารอยู่ที่ 6.150% ต่อปี) ผ่อนชำระได้นานสูงสุด 40 ปี เงินงวดคงที่ 84 งวดแรก (7 ปี) กรณีกู้ 1,200,000 บาท ผ่อนชำระงวดละ 5,000 บาท ในช่วง 84 งวดแรก ให้กู้เพื่อซื้อบ้าน หรือห้องชุด ทั้งที่เป็นที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์บ้านมือสอง และทรัพย์ NPA ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ เพื่อปลูกสร้าง และซื้ออุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยพร้อมซื้อบ้านหรือห้องชุด พิเศษ!! ธอส. ช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการมีบ้านให้กับลูกค้าด้วยการยกเว้นค่าธรรมเนียม 4 ประเภท ประกอบด้วย

ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้
(0.1% ของวงเงินกู้)

ค่าประเมินราคาหลักประกัน
(1,900-2,300 บาท)

ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(1,000 บาท ต่อราย)

ค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง
(1% ของวงเงินจำนอง)

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการเพิ่มโอกาสให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีบ้านเป็นของตนเอง ธอส. จึงได้ผ่อนปรนเงื่อนไขสำหรับลูกค้าที่เข้าร่วมโครงการ เพื่อช่วยให้ลูกค้ามีโอกาสได้รับวงเงินสินเชื่อที่เหมาะสม รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่ประกอบอาชีพประจำหรืออาชีพอิสระ ธนาคารยังเปิดให้นำหลักฐานการชำระค่าเช่าบ้าน หรือผ่อนชำระเงินดาวน์บ้านไม่น้อยกว่า 12 เดือนมาใช้ประกอบการพิจารณาสินเชื่อ และหากไม่สามารถแสดงหลักฐานที่มาของรายได้ให้ธนาคารพิจารณาได้ ให้ลูกค้าลงทะเบียนเข้าร่วมโครงการ Financial Literacy และออมอย่างสม่ำเสมอไม่น้อยกว่าเงินงวดผ่อนชำระเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 เดือน เพื่อใช้เป็นหลักฐานการพิจารณาสินเชื่อกับธนาคารได้ต่อไป

สำหรับลูกค้าที่สนใจสามารถรับรหัสเข้าร่วมโครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2 ได้พร้อมกันทั่วประเทศตั้งแต่ วันศุกร์ที่ 10 กันยายน 2564 เวลา 9.00 น. เป็นต้นไป เพียงดาวน์โหลด Mobile Application: GHB ALL และกดลงทะเบียนเพื่อรับรหัสเข้าร่วมโครงการ เมื่อทำตามขั้นตอนครบถ้วนแล้วลูกค้าจะได้รับรหัส 9 ตัว ทาง GHB Buddy บน Application Line (ตัวอักษร 3 ตัว และตัวเลข 6 ตัว) เพื่อนำมาแสดงในการยื่นขอสินเชื่อตั้งแต่วันศุกร์ที่ 10 กันยายน 2564 เป็นต้นไป และทำนิติกรรมได้ภายในวันที่ 30 ธันวาคม 2566 หรือก่อนเต็มกรอบวงเงินของโครงการ

นอกจากนี้ ธอส. ยังได้นำบ้านมือสองของธนาคาร หรือทรัพย์ NPA ทั่วประเทศ จำนวนกว่า 1,500 รายการ ที่มีราคาขายไม่เกิน 1,200,000 บาท ลดราคาสูงสุดถึง 50% จากราคาจำหน่ายปกติมาเข้าร่วมโครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2 จองซื้อก่อนได้สิทธิ์ก่อน พิเศษ!! ธอส. ลดภาระค่าใช้จ่ายให้อีก 3 ต่อ สำหรับลูกค้าที่ซื้อทรัพย์ NPA

ต่อที่ 1

เลือกใช้มาตรการผ่อนดาวน์
ดอกเบี้ย 0% นานถึง 12 เดือน
ก่อนยื่นกู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยของโครงการบ้านล้านหลัง ระยะที่ 2

ต่อที่ 2

Free ค่าประกันอัคคีภัย 3 ปีแรก
สำหรับลูกค้า 150 รายแรก
ที่ซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 2 เดือน
นับจากวันทำสัญญาจะซื้อจะขาย

ต่อที่ 3

วางเงินประกันการซื้อทรัพย์เพียง 5,000 บาท
ทุกรายการ ดูข้อมูลทรัพย์ NPA ที่เข้าร่วมโครงการบ้านล้านหลังได้ที่
WWW.GHBHOMECENTER.COM
MOBILE APPLICATION: GH BANK SMART NPA
@GHB NPA

ทั้งนี้ ธอส. ดำเนินโครงการบ้านล้านหลัง ตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2562 ภายใต้กรอบวงเงินสินเชื่อสำหรับลูกค้ารายย่อย (Post Finance) รวม 50,000 ล้านบาท ให้กู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาซื้อ-ขายไม่เกิน 1,000,000 บาท และเมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2563 ที่ประชุม ครม. เห็นชอบให้ปรับราคาซื้อขายและวงเงินกู้เป็นไม่เกิน 1,200,000 บาท กรณีรายได้ไม่เกิน 25,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5 ปีแรก 3.00% ต่อปี กรณีรายได้เกิน 25,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 3 ปีแรก 3.00% ต่อปี ล่าสุด ณ วันที่ 5 กันยายน 2564 มีลูกค้าได้รับอนุมัติสินเชื่อแล้ว 53,000 ราย วงเงินรวมกว่า 40,000 ล้านบาท ขณะที่สินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย (Pre Finance) ของโครงการบ้านล้านหลัง ได้ทำให้มีที่อยู่อาศัยใหม่ในระดับราคาซื้อขายไม่เกิน 1,200,000 บาท ให้กับประชาชนได้เลือกซื้อเพิ่มขึ้นกว่า 3,500 หน่วย โดยมีผู้ประกอบการได้รับอนุมัติสินเชื่อแล้ว 9 โครงการ วงเงินสินเชื่อกว่า 946 ล้านบาท และอยู่ระหว่างการพิจารณาอนุมัติอีก 3 โครงการ วงเงินสินเชื่อ 439 ล้านบาท

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ธอส. ทุกสาขาทั่วประเทศ หรือศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ (Call Center) โทร.0-2645-9000 หรือ Facebook Fanpage ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และติดตามข้อมูลข่าวสารของธนาคารได้ที่ Mobile Application: GHB ALL และ www.ghbank.co.th

GHB | REIC

สแกน QR Code

เริ่มสร้างอนาคต วางแผนชีวิต กับโครงการ LIFE BEGINS WITH GHB

สินเชื่อ

ดอกเบี้ยปีแรก

2.39% ต่อปี

ปีที่ 2 = 2.59% ต่อปี

ปีที่ 3 = *MRR -3.36% ต่อปี

3 ฟรี

1. ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้
2. ค่าประเมินราคาหลักประกัน (ให้ผู้กู้สำรองจ่ายค่าประเมินราคาหลักประกัน โดยธนาคารจะจ่ายคืนหลังจากทำนิติกรรมแล้วเสร็จ)
3. ค่าจดทะเบียนสิทธินิติกรรม

อัตราดอกเบี้ยพิเศษสำหรับสมาชิกของ สภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์, สมาคมผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร แห่งประเทศไทย, ทันตแพทยสภา, สภากายภาพบำบัด, สภาเทคนิคการแพทย์, สภาวิชาชีพวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี, สภาสถาปนิก, สมาคมสัตวแพทย์ผู้ประกอบการบำบัดโรคสัตว์ แห่งประเทศไทย, สมาคมพยาบาล แห่งประเทศไทย, สมาคมผู้ตรวจสอบภายใน แห่งประเทศไทย, สมาคมเภสัชกรรมชุมชน (ประเทศไทย), สัตวแพทยสภา สภาวิศวกร และแพทยสภา

>> ยื่นกู้ อนุมัติ และทำนิติกรรมภายใน 30 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ : ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = *MRR-1.00% ต่อปี / รายย่อยทั่วไป = *MRR-0.50% ต่อปี / ซื้ออุปกรณ์ = *MRR • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

เงินฝาก

สำหรับสมาชิกสภา / สมาคมที่เข้าร่วมโครงการ Life Begins with GHB เท่านั้น

อัตราดอกเบี้ยสูงถึง

***1.10% ต่อปี**

*อัตราดอกเบี้ยเงินฝากซุปเปอร์ออมทรัพย์พิเศษตามประกาศธนาคาร **+ 0.25% ต่อปี** เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันเปิดบัญชี

- ได้รับการยกเว้นภาษี
- รับเปิดบัญชีตั้งแต่วันนี้ – 30 ธันวาคม 2564

(ทั้งนี้อัตราดอกเบี้ยซุปเปอร์ออมทรัพย์พิเศษตามประกาศปกติของธนาคารซึ่งจะมีการเปลี่ยนแปลงตามประกาศธนาคาร)

- วงเงินของสินเชื่อและเงินฝากในโครงการมีจำนวนจำกัด
- เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร

วัตถุประสงค์การยื่นกู้

1. เพื่อซื้อที่ดินพร้อมอาคารหรือห้องชุด
2. เพื่อปลูกสร้างอาคาร หรือซื้อที่ดินพร้อมปลูกสร้างอาคาร
3. เพื่อซื้อที่ดินเปล่าที่เป็นทรัพย์ NPA ของ ธอส.
4. เพื่อต่อเติม หรือขยาย หรือซ่อมแซมอาคาร
5. เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคาร หรือห้องชุดจากสถาบันการเงินอื่น
6. เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินเปล่าจากสถาบันการเงินอื่นพร้อมปลูกสร้างอาคาร
7. เพื่อไถ่ถอนจำนองที่ดินพร้อมอาคารจากสถาบันการเงินอื่นและปลูกสร้าง หรือต่อเติม / ขยาย / ซ่อมแซมอาคาร
8. เพื่อซื้อหรือจัดให้มีอุปกรณ์หรือสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวเนื่องเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย พร้อมกับวัตถุประสงค์การขอกู้ตามข้อ 1. และ 5. เท่านั้น
9. กู้เพิ่มเพื่อปลูกสร้าง / ต่อเติม / ขยาย / ซ่อมแซมอาคาร

หมายเหตุ:
- *นิยามคำว่า "อาคาร" หมายถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝดทาวน์เฮ้าส์ และอาคารพาณิชย์เพื่อที่อยู่อาศัย ยกเว้นแฟลตและบ้านเช่า*
- *กรณีกู้เพื่อไถ่ถอนจำนอง ผู้กู้ต้องมีประวัติเป็นลูกหนี้ที่ดีจากสถาบันการเงินเดิมไม่น้อยกว่า 12 เดือน และไม่ค้างชำระหนี้ตามที่ธนาคารกำหนด*

วงเงิน / ระยะเวลาผ่อน

วงเงิน

- วงเงินให้กู้ตามเกณฑ์หลักประกัน และตามเกณฑ์รายได้ เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติงานสินเชื่อของธนาคาร

ระยะเวลาผ่อน

- ไม่น้อยกว่า 3 ปี 6 เดือน และไม่เกิน 40 ปี โดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 70 ปี ยกเว้น กรณีข้าราชการตุลาการ อัยการ หรืออื่น ๆ ที่มีอายุเกษียณมากกว่า 60 ปี ให้ใช้อายุผู้กู้เมื่อรวมกับระยะเวลาที่ขอกู้ต้องไม่เกิน 75 ปี

ค่าธรรมเนียม

- ยกเว้นค่าธรรมเนียมยื่นกู้ร้อยละ 0.1 ของวงเงินนิติกรรม
- ยกเว้นค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 1,000 บาท
- ยกเว้นค่าประเมินราคาหลักประกัน

(ให้ผู้กู้สำรองจ่ายค่าประเมินราคาหลักประกันโดยธนาคารจะจ่ายคืนหลังจากทำนิติกรรมแล้วเสร็จ)

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ไตรมาส 2 ปี 2564 และครึ่งแรกของปี 2564

สแกน QR Code

จากสภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในไตรมาส 2 ปี 2564 ที่ขยายตัวร้อยละ 7.5 ซึ่งมีการขยายตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ -2.6 ในไตรมาสแรกของปี 2564 และเป็นการกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานการหดตัวที่ต่ำอย่างมากในช่วงเดียวกันของปีก่อนจากผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ระลอกแรกในเดือนเมษายน 2563 และยังมีการแพร่ระบาดอย่างต่อเนื่องเป็นระลอกที่ 2 และระลอกที่ 3 จนถึงไตรมาส 2 ปี 2564 ตั้งแต่ช่วงเดือนเมษายน 2564 โดยมีการควบคุมการดำเนินธุรกิจบางประเภท การจำกัดการเดินทางเข้า - ออกบางจังหวัดที่เป็นพื้นที่ควบคุมสูงสุด ซึ่งส่งผลให้สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่องจนถึงไตรมาส 2 ปี 2564 ทั้งด้านอุปทานด้านการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตก่อสร้าง และอุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผลมาจากกำลังซื้อและความมั่นใจในการซื้อของที่อยู่อาศัยของประชาชนมาก

ในภาพรวมครึ่งแรกของปี 2564 ที่เศรษฐกิจไทยได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สองระลอก มีอัตราการขยายตัวร้อยละ 2.0 แต่เป็นการขยายตัวเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจที่ต่ำผิดปกติในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้ทั้งอุปทานและอุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยหดตัวลง โดยเฉพาะตลาดอาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้

อย่างไรก็ตาม จากการที่รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ขยายระยะเวลาไปจนถึงสิ้นปี 2564 รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการยังได้จัดรายการส่งเสริมการขาย เช่น การลดราคาขายของที่อยู่อาศัยลง การช่วยเงินค่าผ่อนบ้าน การให้อยู่ฟรี 1 - 2 ปี นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนปรนมาตรการ LTV ครั้งที่ 3 ยังมีการปรับเกณฑ์ของสัญญาการกู้บ้านหลังที่ 2 ที่สามารถขอกู้ได้ร้อยละ 90 จากเดิมกู้ได้เพียงร้อยละ 80 สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั้งบ้านใหม่และบ้านเก่าที่ราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ฯลฯ นับเป็นปัจจัยที่มีส่วนช่วยกระตุ้นทำให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงไม่รุนแรงตามที่คาดการณ์กันไว้ตั้งแต่ต้นปี

ทั้งนี้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในครึ่งแรกของปี 2564 มีการหดตัวลงร้อยละ -28.8 ของจำนวนหน่วย ขณะที่มูลค่าหดตัวร้อยละ -10.7 ซึ่งมูลค่ามีการหดตัวน้อยกว่าจำนวนหน่วย และพบว่าในช่วงระดับราคาที่มากกว่า 5 ล้านบาทขึ้นไป มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 และเป็นการเพิ่มขึ้นมากในที่อยู่อาศัยแนวราบที่ระดับราคาที่อยู่อาศัยที่มากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

ส่วนด้านอุปทานหน่วยที่อยู่อาศัยจากการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และการขอใบอนุญาตปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหดตัวลงในครึ่งแรกของปี 2564 ร้อยละ -32.5 และ -11.4 ตามลำดับ โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยอาคารชุดหดตัวลงมาก จากข้อมูลการขอใบอนุญาตก่อสร้างมีการหดตัวลงมาของอาคารชุดถึงร้อยละ -36.4 ในขณะที่แนวราบมีการหดตัวเพียงร้อยละ -3.0 นับว่าเป็นการปรับตัวเพื่อสร้างความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่อยู่อาศัย และเป็นการปรับตัวของผู้ประกอบการที่มีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาสู่ตลาดมากกว่าอาคารชุด อย่างไรก็ตาม ในปี 2564 ยังมีปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ที่จะต้องติดตามและเฝ้าระวัง อาทิ ความไม่แน่นอนของสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ความล่าช้าของการกระจายวัคซีน ความล่าช้าของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ภาวะภัยแล้งที่อาจจะทำให้ผลผลิตทางการเกษตรไม่ดีเท่าที่ควร ฯลฯ ซึ่งเป็นปัจจัยลบต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน และต่อตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในภาวะที่อัตราดอกเบี้ยในตลาดที่ต่ำมาก และการที่รัฐบาลได้ขยายระยะเวลามาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ไปจนถึงสิ้นปี 2564 การเลื่อนการประกาศอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ไปเป็นปี 2565 การลดอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเหลือร้อยละ 10 ฯลฯ ซึ่งเป็นมาตรการที่จะช่วยลดภาระของผู้ซื้อและผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และทางธนาคารแห่งประเทศได้ผ่อนปรนมาตรการ LTV ครั้งที่ 3 โดยเป็นการปรับเกณฑ์ของสัญญาการกู้บ้านหลังที่ 2 ที่สามารถขอกู้ได้ร้อยละ 90 นับเป็นปัจจัยบวกที่สำคัญอีกอย่างหนึ่ง

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้คาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 อาจมีการควบคุมการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ได้ช้ากว่าแผน คาดว่ายอดการโอนกรรมสิทธิ์จะมีจำนวนหน่วยประมาณ 270,151 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -24.6 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 243,136 ถึง 297,166 หน่วย มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างร้อยละ -32.2 ถึง -17.1 เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีจำนวน 358,496 หน่วย

ในด้านอุปทานข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าจะมีจำนวนประมาณ 68,357 หน่วย ลดลงร้อยละ -22.1 จากปี 2563 โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ประมาณ 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

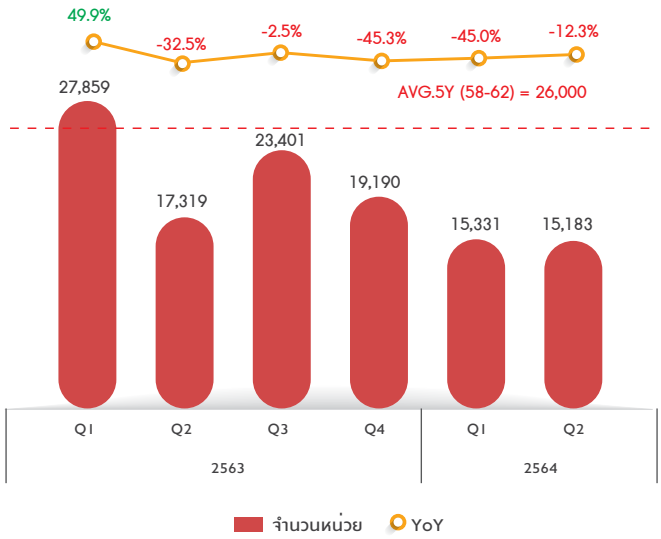
1. สถานการณ์ด้านอุปทานที่อยู่อาศัย

1.1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ

ในไตรมาส 2 ปี 2564 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 137 โครงการ และ 15,183 หน่วย ซึ่งลดลงร้อยละ -17.0 และร้อยละ -12.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 165 โครงการ มีจำนวน 17,319 หน่วย และต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -41.6 และหากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ไตรมาส 2 ปี 2564 เป็นไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศที่ต่ำที่สุดในรอบ 12 ปี หรือในรอบ 46 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2553 ซึ่งมีจำนวน 15,699 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1)

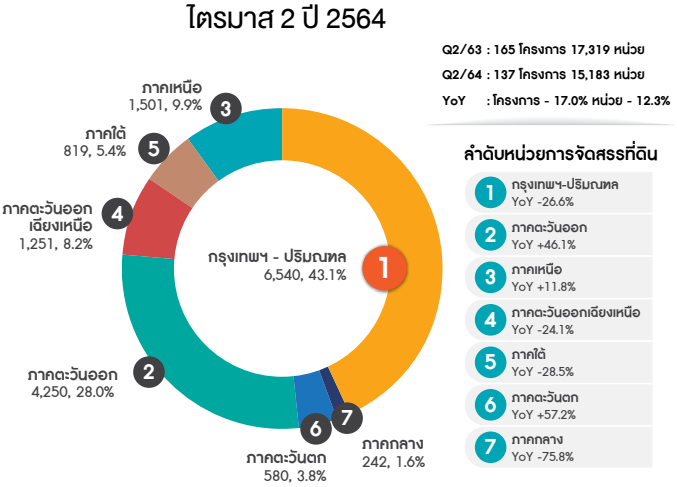
การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 2 ปี 2564 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มากที่สุด จำนวน 6,540 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.1 ของจำนวนทั้งหมด ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -26.6 รองลงมาคือ ภาคตะวันออก มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 4,250 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 28.0 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 46.1 ภาคเหนือ มีจำนวน 1,501 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 9.9 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 1,251 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 8.2 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -24.1 ภาคใต้ มีจำนวน 819 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.4 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงร้อยละ -28.5 ภาคตะวันตก มีจำนวนเพียง 445 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 3.8 แต่เป็นจำนวนหน่วยที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.2 และภาคกลาง มีจำนวน 242 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียงร้อยละ 1.6 ซึ่งเป็นจำนวนหน่วยที่ลดลงมากถึงร้อยละ -75.8 ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 2 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 2 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในภาพรวมครึ่งปีแรกของปี 2564 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศมีจำนวนรวม 267 โครงการ และ 30,514 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยที่ร้อยละ -31.4 และ -32.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 389 โครงการ มีจำนวน 45,178 หน่วย และหากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ครึ่งแรกของปี 2564 ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้มีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศต่ำที่สุดในรอบ 12 ปี หรือในรอบ 23 รอบของรายครึ่งปีนับตั้งแต่ครึ่งแรกของปี 2553 ซึ่งมีจำนวน 31,060 หน่วย

การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศในครึ่งแรกของปี 2564 จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มากที่สุด จำนวน 87 โครงการ 14,863 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48.7 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -40.7 และ -40.8 ตามลำดับ รองลงมาได้แก่ ภาคตะวันออก มีจำนวน 81 โครงการ 7,705 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.3 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -31.3 และ -33.3 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 30 โครงการ 2,385 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.8 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -33.3 และ -30.4 ภาคเหนือ มีจำนวน 23 โครงการ 2,182 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.2 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยร้อยละ -18.2 ร้อยละ -11.3 ภาคใต้ มีจำนวน 25 โครงการ 1,593 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.2 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -25.0 และ -29.7 ภาคกลาง มีจำนวน 11 โครงการ 1,035 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.4 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -24.2 และ -20.0 และภาคตะวันตก มีจำนวน 10 โครงการ 751 หน่วย โดยมีจำนวนหน่วยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.5 ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -41.0 และ -36.0 ตามลำดับ จะเห็นว่าทุกภาคมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทุกภาค ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินในครึ่งแรกของปี 2564 ส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนมากสุดร้อยละ 53.2 รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว ร้อยละ 22.2 บ้านแฝด ร้อยละ 20.8 อาคารพาณิชย์ ร้อยละ 2.6 และที่ดินเปล่าจัดสรร ร้อยละ 1.3 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 1)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในครึ่งแรกของปี 2564

ลำดับ	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	YoY โครงการ	YoY หน่วย
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	87	14,863	48.7%	147	1,806	2,316	10,197	397	-40.8%	-40.7%
2	ภาคตะวันออก	81	7,705	25.3%	30	1,805	1,804	3,924	142	-31.3%	-33.3%
3	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	30	2,385	7.8%	-	1,161	452	675	97	-33.3%	-30.4%
4	ภาคเหนือ	23	2,182	7.2%	64	1,012	930	139	37	-18.2%	-11.3%
5	ภาคใต้	25	1,593	5.2%	17	661	494	358	63	-25.0%	-29.7%
6	ภาคกลาง	11	1,035	3.4%	90	161	173	568	43	-24.2%	-20.0%
7	ภาคตะวันตก	10	751	2.5%	40	174	174	363	-	-41.0%	-36.0%
รวมทั่วประเทศ		**267**	**30,514**	**100.0%**	**388**	**6,780**	**6,343**	**16,224**	**779**	**-31.4%**	**-32.5%**
สัดส่วน					**1.3%**	**22.2%**	**20.8%**	**53.2%**	**2.6%**		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จังหวัดที่ได้ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินสูงสุด 10 อันดับแรก ในครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนรวมมากถึงร้อยละ 76.0 ของจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งหมด ดังนี้

อันดับ 1 **จังหวัดสมุทรปราการ** คิดเป็นร้อยละ 17.7 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางพลี เมืองสมุทรปราการ และพระสมุทรเจดีย์)

อันดับ 2 **กรุงเทพมหานคร** คิดเป็นร้อยละ 14.7 (ส่วนใหญ่อยู่ในเขตราษฎร์บูรณะ เขตประเวศ และเขตบางเขน)

อันดับ 3 **จังหวัดชลบุรี** คิดเป็นร้อยละ 12.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบ้านบึง พานทอง และศรีราชา)

อันดับ 4 **จังหวัดระยอง** คิดเป็นร้อยละ 9.1 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอนิคมพัฒนา ปลวกแดง และเมืองระยอง)

อันดับ 5 **จังหวัดปทุมธานี** คิดเป็นร้อยละ 7.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอลำลูกกา คลองหลวง และเมืองปทุมธานี)

อันดับ 6 **จังหวัดนครปฐม** คิดเป็นร้อยละ 3.5 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอสามพราน กำแพงแสน และเมืองนครปฐม)

อันดับ 7 **จังหวัดนนทบุรี** คิดเป็นร้อยละ 3.4 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอบางกรวย และเมืองนนทบุรี)

อันดับ 8 **จังหวัดนครราชสีมา** คิดเป็นร้อยละ 2.8 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอเมืองนครราชสีมา สูงเนิน และโชคชัย)

อันดับ 9 **จังหวัดพระนครศรีอยุธยา** คิดเป็นร้อยละ 2.6 (ส่วนใหญ่อยู่ในอำเภอพระนครศรีอยุธยา บางปะอิน และวังน้อย)

อันดับ 10 **จังหวัดพิษณุโลก** คิดเป็นร้อยละ 2.5 เป็นการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในอำเภอเมืองพิษณุโลกทั้งหมด

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินใน 10 อันดับแรก ส่วนใหญ่จะเป็นทาวน์เฮ้าส์ ยกเว้นจังหวัดนครราชสีมา ที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว และจังหวัดพิษณุโลกที่ส่วนใหญ่เป็นบ้านแฝด (ดูตารางที่ 2)

ตารางที่ 2 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในครึ่งแรกของปี 2564

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	ที่ดินจัดสรร	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	YoY หน่วย	สัดส่วนจำนวนหน่วย
1	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	24	5,413	-	366	682	4,338	27	-7.6%	17.7%
2	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	30	4,474	58	786	470	2,992	168	-27.0%	14.7%
3	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	28	3,704	22	624	950	2,092	16	9.2%	12.1%
4	ระยอง	ภาคตะวันออก	32	2,782	6	863	504	1,409	-	-7.3%	9.1%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	10	2,313	-	180	578	1,440	115	-48.5%	7.6%
6	นครปฐม	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	11	1,082	2	238	212	588	-	-7.7%	3.5%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	7	1,047	-	182	286	579	-	-81.5%	3.4%
8	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	10	851	-	604	64	123	60	37.0%	2.8%
9	พระนครศรีอยุธยา	ภาคกลาง	7	782	2	3	173	568	36	-14.3%	2.6%
10	พิษณุโลก	ภาคเหนือ	5	755	9	275	418	53	-	92.1%	2.5%
	จังหวัดอื่นๆ		**103**	**7,311**	**289**	**2,659**	**2,006**	**2,042**	**315**	**-46.1%**	**24.0%**
	รวมทั่วประเทศ		**267**	**30,514**	**388**	**6,780**	**6,343**	**16,224**	**737**	**-32.5%**	**100.0%**

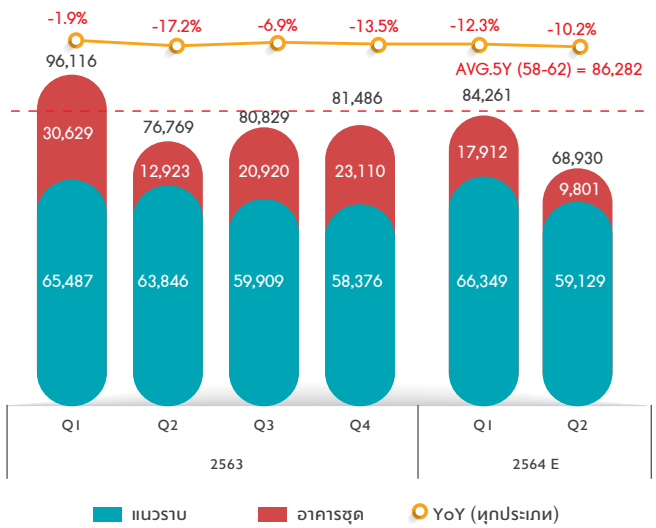
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.2 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ทั้งประเภทบ้านที่ประชาชนสร้างเอง และบ้านในโครงการจัดสรร มีจำนวนประมาณ 68,930 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 76,769 หน่วย และต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ร้อยละ -20.1 และหากเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ไตรมาส 2 ปี 2564 เป็นไตรมาสที่มีจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี หรือในรอบ 38 ไตรมาส นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 80,896 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 5)

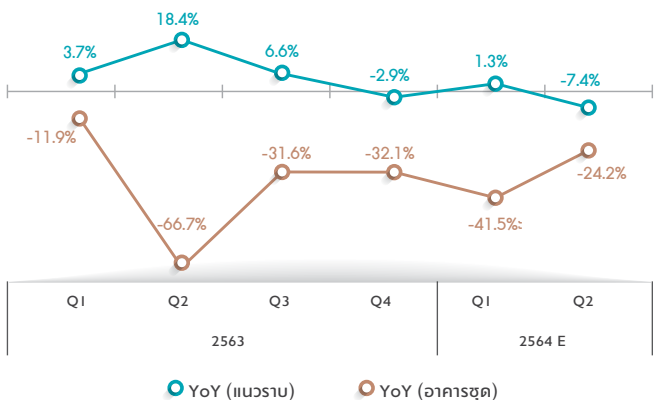
ทั้งนี้ สามารถแบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 59,129 หน่วย และอาคารชุด ประมาณ 9,801 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและอาคารชุดร้อยละ -7.4 และ -24.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการขยายตัวลดลงอีกครั้ง หลังจากที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในไตรมาส 1 ปี 2564 แต่อาคารชุดมีการขยายตัวติดลบติดต่อกันเป็นไตรมาสที่ 6 นับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2563 (ดูแผนภูมิที่ 5 และ 6)

แผนภูมิที่ 5 การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 2 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

แผนภูมิที่ 6 สัดส่วนจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศไตรมาส 2 ปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

ในภาพรวมครึ่งปีแรกของปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวนประมาณ 153,191 หน่วย ลดลงร้อยละ -11.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีจำนวน 172,886 หน่วย และหากเปรียบเทียบกับข้อมูลย้อนหลัง พบว่า ครึ่งแรกของปี 2564 ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้มีจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศต่ำที่สุดในรอบ 10 ปี หรือในรอบ 19 รอบของรายครึ่งปีนับตั้งแต่ครึ่งแรกของปี 2555 ซึ่งมีจำนวน 155,257 หน่วย

ทั้งนี้ สามารถแบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ประมาณ 125,478 หน่วย และอาคารชุดประมาณ 27,713 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบและอาคารชุด โดยแนวราบลดลงเพียงร้อยละ -3.0 ในขณะที่อาคารชุดลดลงมากถึงร้อยละ -36.4 ตามลำดับเมื่อเทียบกับปี 2563 แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจไปพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรเข้ามาสู่ตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งได้สอดคล้องกับข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยครึ่งแรกของปี 2564 ใน 27 จังหวัดหลักของประเทศไทย ที่ส่วนใหญ่แล้วมีการเปิดตัวโครงการใหม่ที่เป็นโครงการบ้านจัดสรรมากกว่าโครงการอาคารชุด (ดูตารางที่ 3)

เมื่อจำแนกเป็นรายภาค พบว่า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยมากที่สุด ประมาณ 47,884 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.3 ของทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -29.6 โดยแนวราบลดลงร้อยละ -8.0 ในขณะที่อาคารชุดลดลงมากถึงร้อยละ -47.8 รองลงมาเป็น ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวนประมาณ 27,059 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 0.4 และอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 72.1 ภาคใต้ มีจำนวนประมาณ 22,159 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบร้อยละ 0.6 และอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 159.2 ภาคตะวันออก มีจำนวนประมาณ 21,000 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.3 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุด ร้อยละ 69.6 แต่แนวราบลดลงร้อยละ -0.4 ภาคเหนือ มีจำนวนประมาณ 18,827 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -3.8 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -3.8% เท่ากัน ภาคตะวันตก มีจำนวนประมาณ 10,283 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.7 ซึ่งลดลงร้อยละ -9.7 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุดทั้งหมด ในขณะที่แนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 และภาคกลาง มีจำนวนประมาณ 5,979 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -23.9 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -20.1 และร้อยละ -71.3 ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นการเทียบข้อมูลจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ในทุกภาค

โดยสรุปแล้ว ในครึ่งแรกของปี 2564 ภาพรวมใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศลดลงร้อยละ -11.4 พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบลดลงเพียงร้อยละ -3.0 โดยลดลงในภาคกลางมากที่สุด รองลงมาลดลงในกรุงเทพฯ-ปริมาณฑล ลดลงในภาคเหนือและภาคตะวันออก ตามลำดับ แต่ในภาคตะวันตกมีการเพิ่มขึ้นของแนวราบมากที่สุด รองลงมาเป็นภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคใต้ ตามลำดับ ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดลดลงร้อยละ -36.4 โดยลดลงมากที่สุดในภาคตะวันตก ภาคกลาง และในกรุงเทพฯ-ปริมาณฑล ตามลำดับ ในขณะที่ภาคใต้มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเพิ่มขึ้นมากที่สุด รองลงมาเป็นภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก ตามลำดับ แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำผิดปกติในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 (ดูตารางที่ 3)

ตารางที่ 3 การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยเรียงลำดับตามภาค ในครึ่งแรกของปี 2564

ลำดับ	ภาค	ครึ่งแรกปี 2563			ครึ่งแรกปี 2564			YOY			สัดส่วน		
		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	31,137	36,871	68,008	28,645	19,239	47,884	-8.0%	-47.8%	-29.6%	22.8%	69.4%	31.3%
2	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	25,777	657	26,434	25,928	1,131	27,059	0.6%	72.1%	2.4%	20.7%	4.1%	17.7%
3	ภาคใต้	18,541	1,354	19,895	18,649	3,510	22,159	0.6%	159.2%	11.4%	14.9%	12.7%	14.5%
4	ภาคตะวันออก	17,854	1,896	19,750	17,784	3,216	21,000	-0.4%	69.6%	6.3%	14.2%	11.6%	13.7%
5	ภาคเหนือ	19,092	471	19,563	18,374	453	18,827	-3.8%	-3.8%	-3.8%	14.6%	1.6%	12.3%
6	ภาคตะวันตก	9,651	1,732	11,383	10,283	-	10,283	6.5%	-100.0%	-9.7%	8.2%	0.0%	6.7%
7	ภาคกลาง	7,281	571	7,852	5,815	164	5,979	-20.1%	-71.3%	-23.9%	4.6%	0.6%	3.9%
	รวมทั่วประเทศ	**129,333**	**43,553**	**172,886**	**125,478**	**27,713**	**153,191**	**-3.0%**	**-36.4%**	**-11.4%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรก ในครึ่งแรกของ ปี 2564 คิดเป็นสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 52.0 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด พบว่า

อันดับ 1 **กรุงเทพมหานคร** มีสัดส่วนจำนวนหน่วยร้อยละ 14.0 ลดลงร้อยละ -49.8 โดยมีใบอนุญาตก่อสร้างลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -10.8 และ -58.6 ตามลำดับ

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 6.8 เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 โดยเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 10.0 และ 93.1 ตามลำดับ

อันดับ 3 **จังหวัดสมุทรปราการ** มีสัดส่วนร้อยละ 5.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 316.8 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 798 หน่วย ในขณะที่แนวราบลดลงร้อยละ -14.0

อันดับ 4 **จังหวัดปทุมธานี** มีสัดส่วนร้อยละ 5.0 ลดลงร้อยละ -3.8 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ –23.1 และ -65.9 ตามลำดับ

อันดับ 5 **จังหวัดนครราชสีมา** มีสัดส่วนร้อยละ 4.6 ลดลงร้อยละ -14.1 โดยเป็นการลดลงของแนวราบร้อยละ -15.6 ในขณะที่อาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.8

อันดับ 6 **จังหวัดขอนแก่น** มีสัดส่วนร้อยละ 3.5 เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.2 โดยเพิ่มขึ้นทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ 26.0 และ 46.1 ตามลำดับ

อันดับ 7 **จังหวัดนนทบุรี** มีสัดส่วนร้อยละ 3.3 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมากถึงร้อยละ 2,586.1 แต่เป็นการเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำมากในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 ที่มีเพียง 46 หน่วย ในขณะที่แนวราบลดลงร้อยละ -15.6

อันดับ 8 **จังหวัดสงขลา** มีสัดส่วนร้อยละ 3.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.9 เป็นการเพิ่มขึ้นของแนวราบทั้งหมดร้อยละ 1.2 ในขณะที่ไม่พบการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดเลยในครึ่งแรกของปี 2564

อันดับ 9 **จังหวัดเชียงใหม่** มีสัดส่วนร้อยละ 3.2 ลดลงร้อยละ -19.3 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ –17.3 และ -53.7 ตามลำดับ

อันดับ 10 **จังหวัดนครศรีธรรมราช** มีสัดส่วนร้อยละ 2.7 ลดลงร้อยละ -4.1 ลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -2.9 และ -24.2 ตามลำดับ (ดูตารางที่ 4)

ตารางที่ 4 จังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในครึ่งแรกของปี 2564

ลำดับ	จังหวัด	ภาค	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	YoY			สัดส่วนร้อยละ
						แนวราบ	อาคารชุด	รวม	
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	7,032	14,414	21,446	-10.8%	-58.6%	-49.8%	14.0%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	7,451	2,938	10,389	10.0%	93.1%	25.2%	6.8%
3	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	5,384	3,327	8,711	-14.0%	316.8%	23.4%	5.7%
4	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	7,419	224	7,643	8.1%	-79.2%	-3.8%	5.0%
5	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,857	266	7,123	-15.6%	59.8%	-14.1%	4.6%
6	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	4,651	679	5,330	26.0%	46.1%	28.2%	3.5%
7	นนทบุรี	กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	3,834	1,225	5,059	-15.6%	2,586.1%	10.2%	3.3%
8	สงขลา	ภาคใต้	3,959	1,005	4,964	1.2%	n.a.	26.9%	3.2%
9	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	4,748	158	4,906	-17.3%	-53.7%	-19.3%	3.2%
10	นครศรีธรรมราช	ภาคใต้	3,895	204	4,099	22.1%	n.a.	28.5%	2.7%
	จังหวัดอื่นๆ		70,248	3,272	73,520	-2.9%	-24.2%	-4.1%	48.0%
	รวมทั่วประเทศ		**125,478**	**27,713**	**153,191**	**-3.0%**	**-36.4%**	**-11.4%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2. ด้านอุปสงค์ที่อยู่อาศัย

2.1 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ

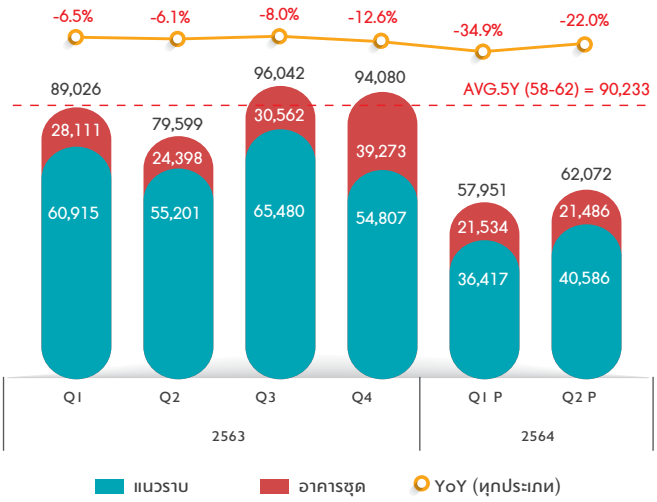
ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 62,072 หน่วย มูลค่า 194,413 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -22.0 และ -8.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563 โดยในไตรมาส 2 ปี 2564 หน่วยและมูลค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ถึงร้อยละ -31.2 และร้อยละ -16.5 ตามลำดับ (ดูแผนภูมิที่ 7 และ 8)

ในภาพรวมครึ่งปีแรกของปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศ จำนวน 120,023 หน่วย มูลค่า 377,520 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -28.8 และ -10.7 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 77,003 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -33.7 มีมูลค่า 251,860 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -13.4 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 43,020 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -18.1 และมีมูลค่า 125,660 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -4.8 (ดูตารางที่ 5)

หากพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า (ดูแผนภูมิที่ 9 และ 10)

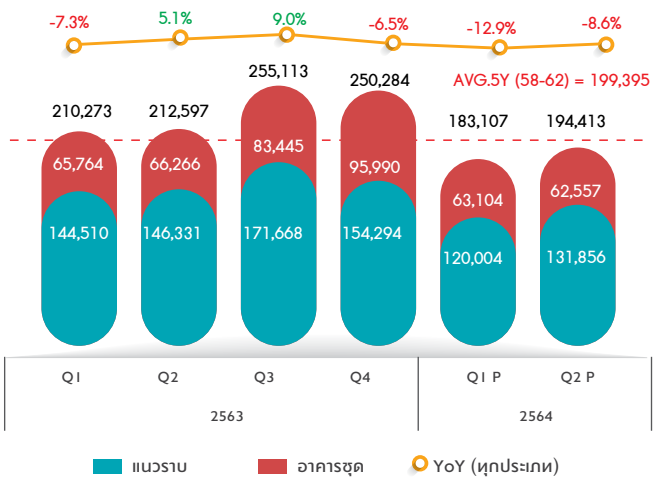
- **กรุงเทพฯ-ปริมณฑล** มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 79,442 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.2 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ -50.7 มีมูลค่าการโอน 284,411 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 75.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -25.0 รองลงมาเป็น
- **ภาคตะวันออก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 16,925 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 14.1 ซึ่งลดลงร้อยละ -57.7 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 39,630 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.6
- **ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 9,611 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -60.8 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 19,843 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 81.2
- **ภาคเหนือ** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 5,421 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -76.5 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 11,766 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.1 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 57.2
- **ภาคใต้** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 5,214 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.3 ซึ่งลดลงร้อยละ -79.1 แต่ในด้านมูลค่ามีจำนวน 14,016 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.7 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 273.4
- **ภาคกลาง** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 1,839 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.5 ซึ่งลดลงร้อยละ -77.7 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 3,608 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -88.4 และ
- **ภาคตะวันตก** มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจำนวน 1,571 หน่วย ลดลงร้อยละ -82.4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.3 และในด้านมูลค่ามีจำนวน 4,247 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.1 ซึ่งลดลงร้อยละ -44.9 ทั้งนี้เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563

แผนภูมิที่ 7 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2564



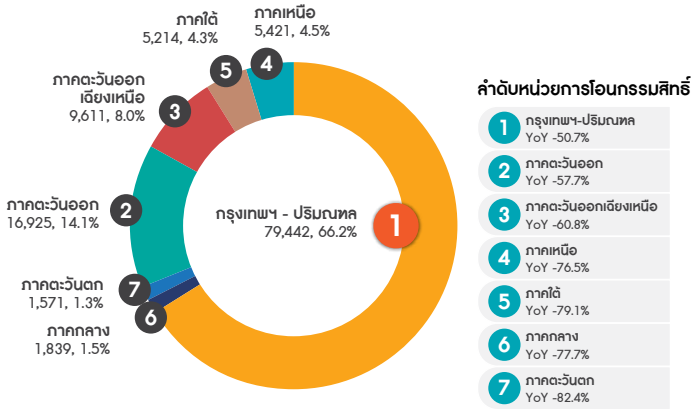
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 8 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาส 2 ปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



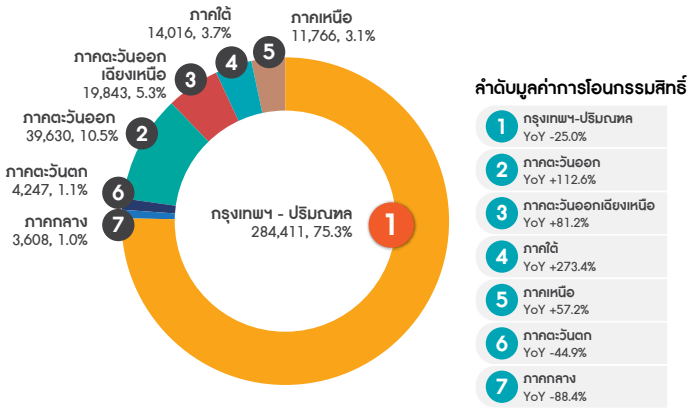
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 9 สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ครึ่งแรกของปี 2564



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 10 สัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ครึ่งแรกปี 2564 (หน่วย : ล้านบาท)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในครึ่งแรกของปี 2564 ซึ่งมีสัดส่วนหน่วยโดยรวมร้อยละ 84.8 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่า โดยรวมร้อยละ 89.4 พบว่า

อันดับ 1 ได้แก่ **กรุงเทพมหานคร** จำนวน 42,415 หน่วย ลดลงร้อยละ -8.7 แต่มีมูลค่า 181,833 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.5 โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในเขตคลองสามวา สายไหม และหนองจอก ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในเขตจัตุจักร วัฒนา และคลองเตย

อันดับ 2 **จังหวัดชลบุรี** จำนวน 12,489 หน่วย มูลค่า 30,436 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -5.3 และ ร้อยละ -3.6 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอศรีราชา เมืองชลบุรี และบางละมุง ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอบางละมุง เมืองชลบุรี และศรีราชา

อันดับ 3 **จังหวัดปทุมธานี** จำนวน 12,229 หน่วย มูลค่า 28,255 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 0.7 และร้อยละ 19.7 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอคลองหลวง ลำลูกกา และเมืองปทุมธานี ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอคลองหลวง เมืองปทุมธานี และธัญบุรี

อันดับ 4 **จังหวัดนนทบุรี** จำนวน 12,011 หน่วย มูลค่า 39,600 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ 7.6 และร้อยละ 20.0 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอบางบัวทอง บางใหญ่และบางกรวย ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองนนทบุรี ปากเกร็ด และบางบัวทอง

อันดับ 5 **จังหวัดสมุทรปราการ** จำนวน 9,747 หน่วย มูลค่า 27,813 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -19.7 และร้อยละ -11.3 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางบ่อ ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองสมุทรปราการ บางพลี และบางเสาธง

อันดับ 6 **จังหวัดนครราชสีมา** จำนวน 2,865 หน่วย มูลค่า 6,769 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -28.6 และร้อยละ -19.2 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา โชคชัย และปากช่อง ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองนครราชสีมา ปากช่อง และสูงเนิน

อันดับ 7 **จังหวัดระยอง** จำนวน 2,794 หน่วย มูลค่า 5,874 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่าร้อยละ -47.5 และร้อยละ -43.8 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองระยอง นิคมพัฒนา และบ้านค่าย ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองระยอง แกลง และปลวกแดง

อันดับ 8 **จังหวัดสงขลา** จำนวน 2,656 หน่วย ลดลงร้อยละ -1.6 แต่มีมูลค่า 6,294 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 19.3 โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอหาดใหญ่ เมืองสงขลา และบางกล่ำ ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอหาดใหญ่

อันดับ 9 **จังหวัดขอนแก่น** จำนวน 2,506 หน่วย ลดลงร้อยละ -15.1 แต่มีมูลค่า 5,541 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองขอนแก่น หนองเรือ และบ้านไผ่ ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองขอนแก่น

อันดับ 10 **จังหวัดสมุทรสาคร** จำนวน 2,118 หน่วย มูลค่า 5,274 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -33.4 และร้อยละ -25.5 ตามลำดับ โดยมีที่อยู่อาศัย**แนวราบ**โอนมากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร กระทุ่มแบน และบ้านแพ้ว ส่วน**อาคารชุด**โอนมากในอำเภอเมืองสมุทรสาคร และกระทุ่มแบน (ดูตารางที่ 5)

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาโดยพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกของปี 2564 พบว่า ระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 83,443 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.1 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -8.7 โดยมีมูลค่าแนวราบลดลง

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในครึ่งแรกของปี 2564

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วนจำนวนหน่วย	YoY หน่วย	มูลค่า			สัดส่วนมูลค่า	YoY มูลค่า
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	17,844	24,571	42,415	35.3%	-8.7%	90,763	91,070	181,833	48.2%	7.5%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	8,218	4,271	12,489	10.4%	-5.3%	20,859	9,578	30,436	8.1%	-3.6%
3	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	9,444	2,785	12,229	10.2%	0.7%	24,600	3,655	28,255	7.5%	19.7%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	8,775	3,236	12,011	10.0%	7.6%	33,699	5,900	39,600	10.5%	20.0%
5	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	6,958	2,789	9,747	8.1%	-19.7%	23,906	3,907	27,813	7.4%	-11.3%
6	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,388	477	2,865	2.4%	-28.6%	5,451	1,318	6,769	1.8%	-19.2%
7	ระยอง	ภาคตะวันออก	2,243	551	2,794	2.3%	-47.5%	4,978	896	5,874	1.6%	-43.8%
8	สงขลา	ภาคใต้	2,251	405	2,656	2.2%	-1.6%	5,563	732	6,294	1.7%	19.3%
9	ขอนแก่น	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,279	227	2,506	2.1%	-15.1%	5,154	387	5,541	1.5%	4.1%
10	สมุทรสาคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	2,011	107	2,118	1.8%	-33.4%	5,226	48	5,274	1.4%	-25.5%
จังหวัดอื่นๆ			14,592	3,601	18,193	15.2%	-67.1%	31,662	8,169	39,832	10.6%	-59.2%
รวมทั่วประเทศ			**77,003**	**43,020**	**120,023**	**100.0%**	**-28.8%**	**251,860**	**125,660**	**377,520**	**100.0%**	**-10.7%**
YOY			-33.7%	-18.1%	-28.8%			-13.4%	-4.8%	-10.7%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ร้อยละ -6.1 และมูลค่าอาคารชุดลดลงร้อยละ -14.4 รองลงมา โอนในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่า 77,525 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 โดยมีมูลค่าแนวราบและมูลค่าอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 และร้อยละ 6.2 ตามลำดับ และอันดับ 3 โอนในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 74,461 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.7 ซึ่งลดลงร้อยละ -22.6 โดยมีมูลค่าแนวราบลดลงร้อยละ -28.3 และมูลค่าอาคารชุดลดลงร้อยละ -7.6 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 62.4

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบแยกตามระดับราคา ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกของปี 2564 พบว่า ระดับราคาแนวราบที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคา 3.00 - 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 59,570 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.7 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบทั้งหมด ซึ่งลดลงร้อยละ -6.1 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 50,132 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.9 ซึ่งลดลงร้อยละ -28.3 และอันดับ 3 โอนในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีมูลค่า 49,985 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.8 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.3 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนร้อยละรวมกันมากถึงร้อยละ 63.4

ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดแยกตามระดับราคา ซึ่งพิจารณาจากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในครึ่งแรกของปี 2564 พบว่า ระดับราคาอาคารชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับ คือ ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท มีมูลค่า 27,540 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.9 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 รองลงมา โอนในระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท มีมูลค่า 24,329 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -7.6 และอันดับ 3 โอนในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท มีมูลค่า 23,873 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -14.4 ซึ่งใน 3 อันดับแรกนี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 60.3 (ดูตารางที่ 6)

ตารางที่ 6 มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา ในครึ่งแรกของปี 2564

ระดับราคา	ครึ่งแรกปี 2563			ครึ่งแรกปี 2564			YOY			สัดส่วน		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	20,107	9,044	29,151	7,585	5,298	12,883	-62.3%	-41.4%	-55.8%	3.0%	4.2%	3.4%
1.01 - 1.50 ลบ.	18,193	7,389	25,583	11,621	5,954	17,575	-36.1%	-19.4%	-31.3%	4.6%	4.7%	4.7%
1.51 - 2.00 ลบ.	30,324	11,214	41,538	20,841	12,680	33,521	-31.3%	13.1%	-19.3%	8.3%	10.1%	8.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	69,888	26,330	96,219	50,132	24,329	74,461	-28.3%	-7.6%	-22.6%	19.9%	19.4%	19.7%
3.01 - 5.00 ลบ.	63,458	27,905	91,364	59,570	23,873	83,443	-6.1%	-14.4%	-8.7%	23.7%	19.0%	22.1%
5.01 - 7.50 ลบ.	32,217	15,976	48,193	35,887	16,516	52,403	11.4%	3.38%	8.7%	14.2%	13.1%	13.9%
7.51 - 10.00 ลบ.	15,772	8,232	24,004	16,239	9,471	25,709	3.0%	15.0%	7.1%	6.4%	7.5%	6.8%
> 10.00 ลบ.	40,881	25,939	66,819	49,985	27,540	77,525	22.3%	6.2%	16.0%	19.8%	21.9%	20.5%
ทั่วประเทศ	**290,841**	**132,030**	**422,870**	**251,860**	**125,660**	**377,520**	**-13.4%**	**-4.8%**	**-10.7%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เมืองอัจฉริยะ
(Smart City)

โดย: รศ.รมิดา พัชราวนิช
คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

1. เมืองอัจฉริยะคืออะไร

เมืองอัจฉริยะตามคำนิยาม ของสำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจดิจิทัล กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม (ฤทัยชนก เมืองรัตน์, 2019) คือเมืองที่ใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีและนวัตกรรมที่ทันสมัยและชาญฉลาด เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการให้บริการและการบริหารจัดการเมือง ลดค่าใช้จ่ายและการใช้ทรัพยากรของเมือง และประชากรเป้าหมาย โดยเน้นการออกแบบที่ดี และการมีส่วนร่วมของภาคธุรกิจและภาคประชาชน ในการพัฒนาเมือง ภายใต้แนวคิดการพัฒนาเมืองให้น่าอยู่ทันสมัย เพื่อให้ประชาชนในเมืองมีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีความสุข ด้วยการพัฒนาประสิทธิภาพการบริหารและจัดการปัจจัยทางสังคม สิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจ และเทคโนโลยีให้เกิดความสมดุลและยั่งยืน โดยแนวคิดเมืองอัจฉริยะมีองค์ประกอบหลักทั้งหมด 7 ส่วน ได้แก่

1) สิ่งแวดล้อมอัจฉริยะ (Smart Environment)
คือการพัฒนาเมืองร่วมไปกับการพัฒนาสิ่งแวดล้อม โดยการนำเอาเทคโนโลยี หรือระบบการจัดการต่างๆ เข้ามา

2) เศรษฐกิจอัจฉริยะ (Smart Economy)
คือการพัฒนาระบบเศรษฐกิจด้วยเทคโนโลยีต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพดียิ่งขึ้นและโปร่งใสมากยิ่งขึ้น

3) ขนส่งอัจฉริยะ (Smart Mobility)
คือการพัฒนาระบบการคมนาคมและการขนส่งทุกประเภทให้มีประสิทธิภาพสูงสุดผ่านการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วย โดยระบบขนส่งอัจฉริยะจะช่วยเพิ่มความสะดวก ปลอดภัยในการเดินทางและขนส่ง รวมถึงเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

4) พลังงานอัจฉริยะ (Smart Energy)
คือการพัฒนาระบบจัดการและบริหารพลังงานภายในเมืองให้เกิดประสิทธิภาพสูงที่สุด โดยเทคโนโลยีที่นำมาใช้อาจจะมาในรูปแบบการบริหาร หรือระบบโครงสร้างที่ช่วยบริหารการใช้พลังงานภายในเมือง โดยผลดีที่ได้ยังส่งผลดีต่อสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

5) พลเมืองอัจฉริยะ (Smart People)
คือการพัฒนาประชากรภายในเมือง ทั้งในด้านความรู้ความสามารถ นอกจากนั้นยังพัฒนาประชาชนให้มีความคิดถึงส่วนรวม ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อทำให้ชุมชนในเมืองน่าอยู่ยิ่งขึ้น รวมถึงการเรียนรู้ที่จะใช้ชีวิตร่วมกับเทคโนโลยีอัจฉริยะต่างๆ ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

6) การดำรงชีวิตอัจฉริยะ (Smart Living)
คือการพัฒนาเมืองโดยคำนึงถึงผู้ใช้งานเป็นหลัก เช่น การนำหลัก Universal Design มาใช้ในการออกแบบเมืองให้ประชาชนทุกคนสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข นอกจากนั้นการให้ความสำคัญต่อสุขภาพ และความปลอดภัยยังเป็นปัจจัยสำคัญในการดำรงชีวิตอัจฉริยะ

7) การบริหารภาครัฐอัจฉริยะ (Smart Governance)
คือการพัฒนาระบบภาครัฐให้มีความโปร่งใส ทำงานรวดเร็วและเข้าถึงได้สะดวกยิ่งขึ้น ทั้งนี้อาจจะมาจากการนำระบบเทคโนโลยีในการบริหารเข้ามาพัฒนาร่วมด้วย

2. ประโยชน์ของการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ

การพัฒนาเมืองอัจฉริยะจะสามารถช่วยลดปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นในปัจจุบันและอนาคต เช่น ปัญหาความเหลื่อมล้ำ ปัญหาสิ่งแวดล้อม ปัญหาคุณภาพชีวิตของประชาชน สิ่งสำคัญการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ คือ การมีส่วนร่วมของทุกภาคส่วนในกระบวนร่วมกันสร้างนวัตกรรมเมืองจากรากฐานจึงจะประสบความสำเร็จ โดยส่วนใหญ่แล้วแนวคิดเมืองอัจฉริยะมักจะมีเกี่ยวข้องกับระบบเทคโนโลยี โดยใช้ประโยชน์จากเทคโนโลยีเข้ามาเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหาร ลดต้นทุน และ เวลาในการบริหารเมือง นอกจากนั้นยังใช้วิธีการเก็บข้อมูลต่างๆ เพื่อวิเคราะห์และคาดการณ์อนาคตเพื่อพัฒนาระบบและป้องกันปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ในด้านทรัพยากรมนุษย์ผลที่คาดว่าจะได้รับคือการที่ประชาชนมีความคิดสร้างสรรค์ ความรู้ ความสามารถ และจิตใจที่เป็นส่วนรวม ส่งผลให้สังคมมีความน่าอยู่ยิ่งขึ้น เมื่อประชากรได้รับการพัฒนา ชุมชนของเมืองก็จะดีตาม การที่ชุมชนมีความสนใจร่วมกันพัฒนาและแก้ไขปัญหาร่วมกัน ส่งผลให้ชุมชนมีความแข็งแรง และเมืองที่แข็งแรง ทั้งนี้การพัฒนาเมืองอัจฉริยะจะประสบความสำเร็จไม่ได้ถ้าขาดความร่วมมือจากภาคส่วนสำคัญต่างๆ เช่น ภาครัฐ ภาคเอกชนและ ภาคประชาชน (ฤทัยชนก เมืองรัตน์, 2019)

3. ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ

ผู้ที่มีส่วนสำคัญในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะมีด้วยกันทั้งหมด 4 ส่วน (DEPA, 2019) แบ่งออกเป็น

(1) **ส่วนภาครัฐ** ที่มีบทบาทสำคัญในการส่งเสริมพัฒนาและกำหนดนโยบายต่างๆ ในการพัฒนา

(2) **ส่วนภาคเอกชน** ที่มีบทบาทในกระบวนการพัฒนากับเครื่องเศรษฐกิจในฐานะผู้ลงทุน และพัฒนาเป็นธุรกิจและบริการใหม่ๆ

(3) **ส่วนภาคการศึกษา** ซึ่งเป็นแหล่งทรัพยากรขององค์ความรู้งานวิจัยและผลักดันการแลกเปลี่ยนองค์ความรู้และถ่ายทอดองค์ความรู้ออกสู่ภาคสังคม

(4) **ส่วนภาคประชาชน** มีบทบาทสำคัญในการแสดงออกทางความคิดและมีส่วนร่วมในการออกแบบโครงการเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของประชาชนได้อย่างแท้จริงโดยคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวม

4. การจัดอันดับเมืองอัจฉริยะ

ในการจัดอันดับเมืองอัจฉริยะนั้นแต่ละเมืองจะมีดัชนีชี้วัดเมืองอัจฉริยะหรือ Cities in Motion Index (CIMI Index) ที่รายงานโดยมหาวิทยาลัยนาร์วาร่า (University of Navarra, 2019) ประเทศสเปน โดยมีเกณฑ์การให้คะแนนและตัดสินที่เป็นมาตรฐานเดียวกันจากการจัดเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกต่อผู้เกี่ยวข้องตั้งแต่ ผู้ประกอบการ นักวิชาการ นักการเมือง และประชาชน เพื่อนำมาให้คะแนนและจัดอันดับเมืองอัจฉริยะ เมืองอัจฉริยะต้องผ่านเกณฑ์ดัชนีชี้วัดที่สำคัญทั้งหมด 9 ประเภท โดยจะต้องมีความสมดุลกันทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม โดยผลการจัดอันดับพบว่าเมืองที่มีความสมดุลมากที่สุด ได้แก่ เมืองลอนดอน เมืองนิวยอร์ก เมืองโซล เมืองปารีส เมืองอัมสเตอร์ดัม โดยพบว่ากรุงเทพมหานครนั้นอยู่อันดับที่ 84 โดยมีค่าดัชนีชี้วัดอยู่ที่ 59.55 จัดอยู่ในกลุ่มที่มีความอัจฉริยะระดับปานกลาง เมื่อเทียบกับเมืองอื่นๆ ในโลกแม้กรุงเทพมหานครจะมีคะแนนด้านการเชื่อมต่อสู่สากล (International Outreach) ที่โดดเด่นกว่ามิติอื่นๆ แต่การที่กรุงเทพมหานครมีคะแนนในมิติการปกครอง (Governance) มิติสิ่งแวดล้อม (Environment) มิติทรัพยากรมนุษย์ (Human Capital) มิติระบบคมนาคมและการเชื่อมต่อ (Mobility and Transportation) และมิติการอยู่ร่วมกันของสังคม (Social Cohesion) ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย ทำให้กรุงเทพมหานครขาดความสมดุลของมิติทั้งหมดและจำเป็นจะต้องพัฒนาในส่วนดังกล่าว

Ranking	City	Performance	ICIM
1	London-UK	A	100.00
2	New York-USA	A	92.24
3	Seoul-South Korea	RA	88.47
4	Paris-France	RA	87.69
5	Amsterdam-Netherlands	RA	85.05
6	Vienna-Austria	RA	84.78
7	Tokyo-Japan	RA	84.15
8	Geneva-Switzerland	RA	83.85
9	Singapore-Asia Pacific	RA	83.37
10	Munich-Germany	RA	83.21
11	Boston-USA	RA	81.67
12	Zurich-Switzerland	RA	81.43
13	Helsinki-Finland	RA	80.99
14	Oslo-Norway	RA	80.64
15	Copenhagen-Denmark	RA	80.48
16	Melboume-Australia	RA	80.44
17	Hong Kong, China-Asia Pacific	RA	80.40
18	Chicago-USA	RA	80.24
19	Washington-USA	RA	79.24
20	Liverpool-UK	RA	79.23
21	San Francisco-USA	RA	79.03
22	Dublin-Ireland	RA	78.92
23	Birmingham-UK	RA	78.36
24	Stockholm-Sweden	RA	78.12
25	Berlin-Germany	RA	78.06
26	Glasgow-UK	RA	78.02
27	Sydney-Australia	RA	77.69
28	Frankfurt-Germany	RA	75.54
29	Basel-Switzerland	RA	75.50
30	Dubai-Unted Arab Emirates	RA	75.30
31	Manchester-UK	RA	74.85
32	Tel Aviv-Israel	RA	74.65
33	Brussels-Belgium	RA	74.59
34	Barcelona-Spain	RA	74.74
35	Madrid-Spain	RA	73.73
36	Toronto-Canada	RA	73.36
37	Hamburg-Germany	RA	73.24

Ranking	City	Performance	ICIM
38	Auckland-New Zealand	RA	73.24
39	Lyon-France	RA	73.23
40	Nottingham-UK	RA	73.06
41	Dallas-USA	RA	72.78
42	Los Angeles-USA	RA	72.29
43	Houston-USA	RA	72.28
44	Linz-Austria	RA	72.07
45	Leeds-UK	RA	71.72
46	Osaka-Japan	RA	71.69
47	Eindhoven-Netherlands	RA	71.32
48	Stuttgart-Germany	RA	70.99
49	Ottawa-Canada	RA	70.88
50	Lille-France	RA	70.39
51	Cologne-Germany	RA	69.39
52	Montreal-Canada	RA	69.27
53	Vancouver-Canada	RA	68.72
54	Gothenburg-Sweden	RA	68.53
55	Abu Dhabi-Arab Emirates	RA	68.41
56	Prague-Czech Republic	RA	68.24
57	Haifa-Israel	RA	68.20
58	Jerusalem-Israel	RA	67.79
59	Philadelphia-USA	RA	67.67
60	Margelle-France	RA	67.62
61	Duisburg-Germany	RA	67.24
62	Lisbon-Portugal	RA	66.27
63	Florence-Italy	RA	65.85
64	Phoenix-USA	RA	65.13
65	Budapest-Hungary	RA	63.86
62	Lisbon-Portugal	RA	66.27
63	Florence-Italy	RA	65.85
64	Phoenix-USA	RA	65.13
65	Budapest-Hungary	RA	63.86
66	Nice-France	RA	63.77
67	Busan-South Korea	RA	63.61
68	Rome-Italy	RA	63.15
69	Daegu-South Korea	RA	62.44
70	Miami-USA	RA	62.14

Ranking	City	Performance	ICIM
71	Milan-Italy	RA	62.04
72	Warsaw-Poland	RA	61.95
73	Valencia-Spain	RA	61.75
74	Taipei-Taiwan	RA	61.75
75	A Corua-Spain	RA	61.75
76	Bilbao-Spain	RA	61.08
77	Riga-Latvia	RA	60.67
78	Turin-Italy	RA	60.57
79	Seville-Spain	RA	60.56
80	Malaga-Spain	RA	60.49
81	Porto-Portugal	RA	60.16
82	Istanbul-Turkey	M	60.00
83	Shanghai-China	M	59.80
84	Bangkok-Thailand	M	59.55
85	Sofia-Bulgaria	M	59.55
86	Santiago-Chile	M	59.45
87	Ljubljana-Slovenia	M	59.13
88	Kuala Lumpur-Malaysia	M	58.84
89	Daejeon-South Korea	M	58.18
90	Moscow-Russia	M	57.69
91	Buenos Aires-Argentina	M	57.51
92	Athens-Greece	M	57.51
93	Monterrey-Mexico	M	57.16
94	Wrodaw-Poland	M	56.47
95	Mexico, DF-Mexico	M	55.89
96	Naples-Italy	M	55.11

Ranking	City	Performance	ICIM
97	Bogot-Colombia	M	55.03
98	Bursa-Turkey	M	54.67
99	Beijing-China	M	54.55
100	Doha-Qatar	M	54.16
101	Taichung-Taiwan	M	52.91
102	So Paulo-Brazill	M	52.50
103	Lima-Peru	M	52.13
104	Guangzhou-China	M	51.92
105	Riyadh-Saudi Arabia	M	51.91
106	Cordoba-Argentina	M	51.88
107	Medelin-Colombia	M	51.73
108	Ankara-Turkey	M	51.57
109	Montevideo-Uruguay	M	51.12
110	Cali-Colombia	M	50.67
111	Curitiba-Brazil	M	50.39
112	Brasilia-Brazil	M	50.39
113	Guadalajara-Mexico	M	50.19
114	Rosario-Argentina	M	49.78
115	Saint-Petersburg-Russia	M	49.35
116	Jeddah-Saudi Arabia	M	49.29
117	Cape Town-South Africa	M	49.11
118	Shenzhen-China	M	48.55
119	Kaohsiung-Taiwan	M	48.24
120	Sarajevo Bosnia and Herzegovina	M	48.09
121	Quito-Ecuador	M	47.66
122	Tainan-Taiwan	M	46.81

5. ตัวอย่างเมืองอัจฉริยะที่ประสบความสำเร็จ

1) เมืองซองโด ประเทศเกาหลีใต้

เมืองซองโดเป็นเมืองใหม่ที่อยู่ภายใต้เมืองการบินอินชอน ซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศ โดยใช้ศักยภาพของพื้นที่ที่อยู่ใกล้สนามบินนานาชาติในการดึงดูดนักลงทุนและนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติซึ่งตั้งอยู่ในแนวสามเหลี่ยมเศรษฐกิจที่สามารถเชื่อมถึงกันได้สะดวก โดยออกแบบให้สามารถรองรับประชากรมากกว่า 500,000 คน สำหรับเมืองซองโดมีพื้นที่ถมทะเลรวม 53.36 ตร.กม. ตั้งอยู่ระหว่างสนามบินนานาชาติซองโดกับกรุงโซล เมืองซองโดนั้นได้รับการเชื่อมต่อระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ของเมืองไว้ผ่านระบบอินเทอร์เน็ต (Connected Community) เช่น ระบบประปา ไฟฟ้า จราจร การออกแบบระบบเก็บขยะแบบใช้ท่อรับขยะ ที่เชื่อมต่อระบบการเก็บขยะระหว่างอาคาร บ้านเรือน เพื่อส่งลงพื้นที่คัดแยกและจัดการขยะซึ่งอยู่ใต้ดิน นอกจากนั้นเมืองซองโดยังให้ความสำคัญในการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวสูงกว่ามาตรฐาน โดยภายในเมืองได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเกือบครึ่งหนึ่งของพื้นทั้งหมด โดยมีสวนขนาดใหญ่กลางเมืองที่มีพื้นที่กว่า 255 ไร่ นอกจากนั้นอาคารทั้งหมดภายในเมือง

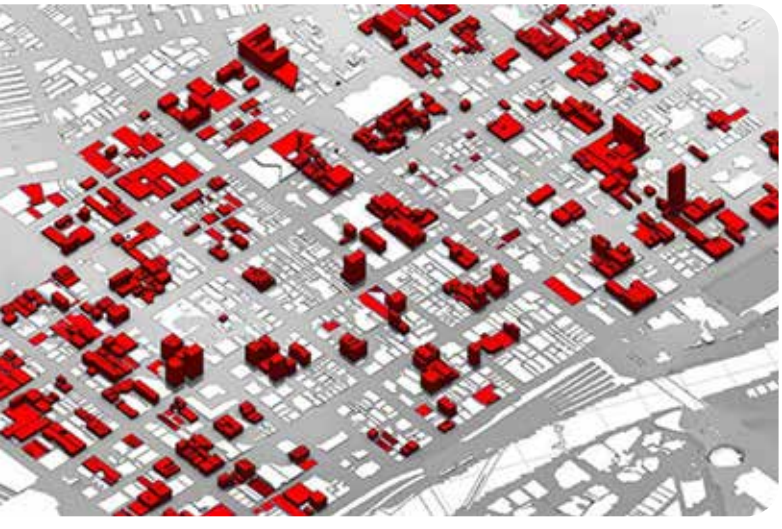
ที่มา : DivercityMag, 2018

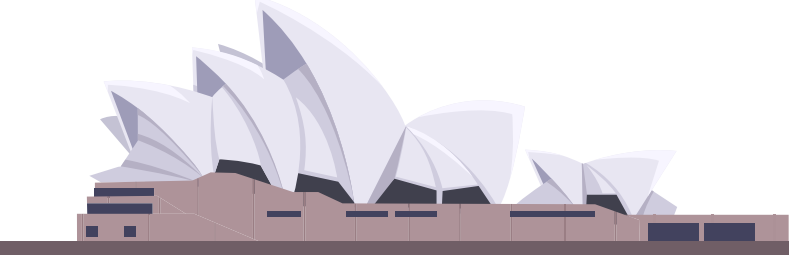
ยังได้รับการออกแบบอาคารเพื่อประหยัดพลังงาน ตามเงื่อนไขของ LEED พื้นที่อาคารภายในเมืองมีขนาดประมาณ 10 ล้าน ตร.ม. เพื่อรองรับประชากร 61,500 คน

2) กรุงอาบูดาบี ประเทศสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์

กรุงอาบูดาบี เป็นเมืองหลวงของสหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ มีขนาดพื้นที่ 972 ตร.กม. มีประชากรประมาณ 2,000,000 คน มีเศรษฐกิจหลักคือการส่งออกน้ำมันและการค้า โดยกรุงอาบูดาบีนั้นมีเป้าการพัฒนาเมืองให้สอดคล้องกับแผนทางเศรษฐกิจของกรุงอาบูดาบีและมีส่วนร่วมกับเศรษฐกิจโลกมากขึ้น โดยเมืองอาบูดาบีนั้นวางแผนที่จะรองรับจำนวนประชากรที่จะสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยรัฐบาลได้วางแผนจัดให้มีเขตศูนย์กลางธุรกิจใหม่ที่จะมีการพัฒนาเป็นเขตเศรษฐกิจใหม่ภายใต้ชื่อ Abu Dhabi Global Market (ADGM) โดยแบ่งเป็นย่านต่างๆ ได้แก่ ย่านศูนย์ราชการ ย่านมัสยิด ซึ่งมีมัสยิดใหญ่ ศูนย์กีฬา และสนามบินเป็นองค์ประกอบหลัก และย่านเกาะลูลู ซึ่งถูกจัดให้เป็นแหล่งท่องเที่ยวและแหล่งวัฒนธรรม นอกจากเขตเมืองใหม่แล้ว นอกจากนั้นกรุงอาบูดาบียังมีความพยายามที่จะพัฒนาเมืองที่เป็นศูนย์กลางทางการเงินระหว่างประเทศ ที่มีขนาดพื้นที่ 1.14 ตร.กม. โดยได้ลงทุนกับระบบสื่อสารและความปลอดภัยต่างๆ ในการทำธุรกรรมให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

ที่มา : Kieron Monks, 2014





3) นครเมลเบิร์น ประเทศออสเตรเลีย

นครเมลเบิร์นเป็นนครหลวงของรัฐวิคตอเรีย ประเทศออสเตรเลีย ถูกจัดอันดับให้เป็นเมืองที่มีความน่าอยู่ที่สุดในโลก ช่วงปี พ.ศ. 2554-2560 โดยเป็นนครที่มีความโดดเด่นด้านวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมและระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีคุณภาพ นครเมลเบิร์นมีความตั้งใจที่จะพัฒนาเมืองอัจฉริยะที่มีความยั่งยืน โดยการพัฒนาพื้นที่รอบสถานีขนส่งมวลชนตามแนวคิด TOD เพื่อรองรับประชากรที่เพิ่มขึ้นจาก 4.5 ล้านคน เป็น 8 ล้านคน โดยมีเป้าหมายเพื่อที่จะพัฒนาเมืองที่มีความสามารถในการแข่งขันระดับโลก และสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนและเพิ่มการจ้างงานให้กับประชาชนในเมือง เมืองเมลเบิร์นยังให้ความสำคัญกับระบบขนส่งมวลชนซึ่งเป็นหัวใจหลักของเมืองในการเคลื่อนย้ายคนภายในเมืองให้สามารถเข้าสู่แหล่งงานและแหล่งเศรษฐกิจ นครเมลเบิร์นได้ให้ความสำคัญกับการออกแบบเมืองที่ส่งเสริมคุณภาพชีวิตของประชาชนทั้งด้านความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และด้านสุขภาพ นอกจากนั้นนครเมลเบิร์นยังให้ความสำคัญกับการรักษาสิ่งแวดล้อมโดยมีเป้าหมายในการพัฒนาเมืองที่มีการปล่อยคาร์บอนต่ำเพื่อลดการปล่อยแก๊สคาร์บอนทำลายชั้นบรรยากาศของโลกอีกด้วย

4) เมืองนูร์ ซุลตัน ประเทศคาซัคสถาน

เมืองนูร์ ซุลตัน เป็นเมืองหลวงใหม่ของประเทศคาซัคสถาน เมืองนูร์ ซุลตัน มีขนาดพื้นที่ 722 ตร.กม. มีประชากรรวม 1,029,556 คน แต่เป็นเมืองที่มีการเพิ่มขึ้นของประชากรในอัตราที่สูงมาก จาก 327,000 คน ในปี ค.ศ. 1998 เป็น มากกว่า 1 ล้านคน ในปี ค.ศ. 2018 โดยประเทศคาซัคสถานมีน้ำมันและแก๊สธรรมชาติเป็นอุตสาหกรรมหลักของประเทศ แต่เมืองนูร์ ซุลตัน ต้องการพัฒนาเมืองให้รองรับกับเศรษฐกิจใหม่ที่จะขยายตัวในอนาคต โดยมีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ทันสมัย ได้แก่ ระบบไฟฟ้าใต้ดิน ระบบคมนาคมขนส่งหลากหลายรูปแบบที่เชื่อมโยงทั้งในและระหว่างประเทศเพื่อดึงดูด นอกจากนี้ ยังมุ่งหวังในการพัฒนาให้เป็นเมืองอัจฉริยะที่มีวัตถุประสงค์หลัก เพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย ผ่านการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่และระบบเมืองที่มีประสิทธิภาพ และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม แผนการพัฒนาเมืองทำให้เมืองนูร์ ซุลตัน เติบโตทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว ปัจจุบันเมืองนูร์ ซุลตัน พยายามผลักดันและพัฒนาเมืองให้เป็นศูนย์กลางทางการเงินนานาชาติเช่นเดียวกับกรุงอาบูดาบี ด้วยการพัฒนาโครงข่ายทางการเงิน โครงสร้างพื้นฐาน และเทคโนโลยีมารองรับการทำธุรกรรมการเงินต่างๆ (UNECE, 2020)

6. แนวทางในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะในประเทศไทย

ปัจจุบันการพัฒนาเมืองอัจฉริยะได้ถูกระบุให้อยู่ในแผนแม่บทภายใต้ยุทธศาสตร์ชาติ (พ.ศ. 2561-2565) โดยมีเป้าหมายเพื่อให้ประเทศไทยมีความสามารถในการแข่งขันที่สูงขึ้น ลดช่องว่างและความเหลื่อมล้ำระหว่างพื้นที่ และพัฒนาเมืองให้น่าอยู่ โดยได้ทำแผนแม่บทสำหรับจังหวัดนำร่องได้แก่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดขอนแก่น จังหวัดภูเก็ต จังหวัดสงขลา และพื้นที่ EEC โดยภายในแผนแม่บทนั้นจะครอบคุมแนวทางการพัฒนาระบบขนส่ง ระบบเศรษฐกิจยุคดิจิทัล ระบบเพื่อสิ่งแวดล้อมและเพิ่มพื้นที่สีเขียว และการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเพื่อความเป็นเลิศทางการศึกษาและทางการแพทย์ โดยแต่ละภาคของประเทศไทยจะมีเป้าหมายในการพัฒนาที่แตกต่างกัน โดยภาคกลางและภาคตะวันออกจะเน้นไปที่การส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจและการค้า ภาคเหนือจะเน้นไปที่การพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศ การท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม และการเกษตรมูลค่าสูง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะเน้นไปที่การพัฒนาการค้าและกิจกรรมทางเศรษฐกิจใหม่และการเกษตรมูลค่าสูง และภาคใต้ที่เน้นการพัฒนาและส่งเสริมการท่องเที่ยวเชิงนิเวศและอุตสาหกรรมการเกษตรครบวงจร โดยเริ่มจากการพัฒนาเมืองใน 3 กลุ่ม ได้แก่ เมืองศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ

เมืองขนาดกลางที่มีความพร้อม และเมืองในพื้นที่พิเศษที่มีความพร้อม นอกจากนั้นในแผนแม่บทยังให้ความสำคัญกับการจัดทำฐานข้อมูลด้านการพัฒนาเมือง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการเล็งเห็นความสำคัญของการนำข้อมูลมาวิเคราะห์ที่เป็นสิ่งสำคัญในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ รวมไปถึงการพัฒนาระบบการจัดการและบริหารเมืองให้เกินประสิทธิภาพสูงสุด โดยปัจจุบันแผนแม่บทดังกล่าวได้รับความร่วมมือจากทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชนเป็นอย่างดี (นิภาพรรณ เจนสันติกุล, 2020)

7. ตัวอย่างในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะในเมืองไทย: EEC Smart city

ที่มา : Thai Publica, 2021

ปัจจุบันในประเทศไทยนั้นรัฐบาลได้พยายามผลักดันให้เกิดเมืองอัจฉริยะในหลายๆ พื้นที่รวมถึงพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC ที่ครอบคลุมพื้นที่ใน 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดฉะเชิงเทรา ที่มีแหล่งนิคมอุตสาหกรรม ท่าเรือขนส่งสินค้า การเกษตร และการท่องเที่ยวเป็นหัวใจหลักของพื้นที่ โดย EEC มีเป้าหมายที่จะนำเอาเทคโนโลยีมาช่วยในการบริหารและจัดการเมืองให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น และเพิ่มความยั่งยืนให้กับเมือง โดยพื้นที่ EEC นั้นได้รับความร่วมมือจากทั้งภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชน และได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักลงทุนที่ปัจจุบันมีมากกว่า 20 ราย ที่ต้องการจะส่งเสริมการลงทุนในส่วนของเมืองอัจฉริยะ EEC นั้นได้นำแนวคิดการพัฒนาเมืองอัจฉริยะตามหลักสากล ที่ให้ความสำคัญกับประชาชน การบริหารเมือง การคมนาคม สิ่งแวดล้อม และการใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยลดต้นทุนในการจัดการ

ในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะ EEC ได้ให้ความสำคัญกับการวางระบบรากฐาน โดยเริ่มตั้งแต่การวางผังและออกแบบเมืองให้สอดคล้องกับความเหมาะสมในการพัฒนาในแต่ละพื้นที่ที่คำนึงถึงการใช้งานให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดและเชื่อมแต่ละพื้นที่เข้าด้วยกันผ่านระบบคมนาคมที่หลากหลายสร้างทางเลือกให้กับผู้ที่เดินทางหรือขนส่งสินค้าภายในพื้นที่ นอกจากนั้น EEC ยังเชื่อมต่อกับเมืองขนาดใหญ่อย่างกรุงเทพมหานครผ่านรถไฟความเร็วสูงและการสร้างถนนเพื่อรองรับการเดินทางและการขนส่งสินค้าที่จะมีปริมาณเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ในด้านเทคโนโลยีนั้น EEC ได้ให้ความสำคัญกับการจัดเก็บข้อมูล และส่งผ่านข้อมูลระหว่างภาครัฐ ภาคเอกชน และภาคประชาชนให้เป็นระบบเดียวกัน (All in one) เพื่อให้ระบบต่างๆ เชื่อมถึงกันอย่างมีประสิทธิภาพและสามารถดึงข้อมูลมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ EEC ได้ให้ภาคเอกชนเข้ามาลงทุนในการวางระบบเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง (5G) เพื่อรองรับการส่งผ่านข้อมูลที่จะมีมากขึ้นในอนาคตอันใกล้นี้ เมื่อระบบเชื่อมต่อถึงกันอย่างมีประสิทธิภาพประชาชนจะมีโอกาสในการเข้าถึงบริการของรัฐได้สะดวกรวดเร็วขึ้น นอกจากนั้นเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูงจะเป็นรากฐานที่ดีให้กับการพัฒนาเมืองอัจฉริยะที่ให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีมาช่วยในการจัดการและบริหาร เช่น การใช้ระบบอัตโนมัติ (Automation) การควบคุมหุ่นยนต์ผลิต การแพทย์ การขนส่งสินค้า การบิน การเกษตร และการท่องเที่ยว EEC เชื่อว่าโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้จะเป็นหัวใจหลักที่ทำให้ EEC ประสบความสำเร็จในการดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในพื้นที่ ช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างแหล่งงานให้กับประชาชน

ในด้านชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชน EEC นั่นให้ความสำคัญกับคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นของประชาชนในเมือง โดยเริ่มตั้งแต่ให้ความสำคัญกับความปลอดภัยโดย EEC ได้มีการวางระบบเครือข่ายกล้องวงจรปิดทั่วทั้งเมืองโดยเชื่อมต่อกันผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตความเร็วสูง และเชื่อมต่อกับสถานีตำรวจภายในเมือง กล้องเหล่านี้นอกจากจะป้องกันปัญหาอาชญากรรมแล้วยังทำหน้าที่ในการเก็บข้อมูลปริมาณรถเพื่อนำไปปรับใช้ในการวางระบบการจราจรให้มีประสิทธิภาพ ภายในที่ดีขึ้น การจราจรภายในเมืองยังใช้เทคโนโลยีเข้ามาช่วยเพื่อจัดการปริมาณรถยนต์ที่ปรับเปลี่ยนไปในแต่ละช่วงเวลาเพื่อลดปัญหารถติดภายในเมือง ในด้านสุขภาพนั้น EEC ได้ให้ความสำคัญด้านสุขภาพของประชากรเป็นอย่างมาก ทั้งการวางแผนพัฒนาโรงพยาบาลเพื่อรองรับจำนวนประชากรที่จะเพิ่มขึ้น รวมทั้งผลักดันให้มีการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการบริหารโรงพยาบาล รวมไปถึงการวางระบบที่รองรับการเจ็บป่วยเล็กน้อยที่ผู้ป่วยสามารถปรึกษาแพทย์ผ่านระบบอินเทอร์เน็ตก่อนที่จะเข้ารับการรักษาได้

ที่มา : Thai Publica, 2021

โดยสรุปแล้ว EEC ได้ใช้แนวทางในการพัฒนาเมืองอัจฉริยะที่ได้รับการยอมรับจากทั่วโลกนำมาปรับใช้ให้สอดคล้องกับพื้นที่และประชาชน โดย EEC ได้วางแผนอย่างจริงจังที่จะพัฒนาพื้นที่เหล่านี้ให้ประสบความสำเร็จ ดังนั้นการวางรากฐานที่ดี และการได้รับความร่วมมือจากทุกภาคส่วนจะเป็นตัวแปรสำคัญในการผลักดัน EEC ให้ประสบความสำเร็จ

เอกสารอ้างอิง

ภาษาไทย

- นิภาพรรณ เจนสันติกุล. (2020) เมืองอัจฉริยะ: ความหมายและข้อควรพิจารณาสำหรับการพัฒนาเมืองเข้าถึง 28 พฤษภาคม 2021 จาก https://so02.tci-thaijo.org/index.php/isshmu/article/download/243834/165426/
- ฤทัยชนก เมืองรัตน์. (2019) เมืองอัจฉริยะ: การพัฒนาเมืองยุค 4.0 เข้าถึง 28 พฤษภาคม 2021 จาก https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_parcy/ewt_dl_link.php?nid=48566&filename=article_translate
- DEPA. (2019) การสร้างองค์กรนวัตกรรมภาครัฐ และการพัฒนาเมืองอัจฉริยะประเทศไทย เข้าถึง 28 พฤษภาคม 2021 จาก https://www.depa.or.th/th/article-view/innovation-goverment
- Thai Publica. (2021) EEC ทุ่ม 400 ล้าน โมเดล "บ้านฉาง เมืองต้นแบบ 5G" สู่ Smart City เข้าถึง 28
- พฤษภาคม 2021 จาก https://thaipublica.org/2021/03/ban-chang-5g-smart-city/

ภาษาต่างประเทศ

- Benedict Brook. (2020) 5G an opportunity to turbocharge Australia's smart cities Retrieved May 28, 2021 from https://www.news.com.au/technology/innovation/5g-an-opportunity-to-turbocharge-australias-smart-cities/news-story/82cd00d71616d54efaf42b82f31e7f12
- DivercityMag. (2018) Songdo, the ecological city where everything can be done on foot Retrieved May 28, 2021 from https://www.divercitymag.be/en/songdo-ecological-city-everything-can-done-foot/
- Kieron Monks. (2014) Wire the desert: The next generation of smart cities (CNN) Retrieved May 28, 2021 from http://edition.cnn.com/2014/12/18/business/smart-cities-next-generation/index.html
- UNECE. (2020) Smart Sustainable Cities Profile Nur-sultan, Kazakhstan Retrieved May 28, 2021 From https://unece.org/sites/default/files/2021-01/Nur Sultan%20City%20Profile_compressed_E.pdf
- University of Navarra. (2019) IESE Cities in Motion Index Retrieved May 28, 2021 from https://media.iese.edu/research/pdfs/ST-0366-E.pdf

ACTIVITIES

พิธีลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือจัดทำ **โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ราชพัสดุ**

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. ร่วมพิธีลงนามบันทึกข้อตกลงความร่วมมือจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ราชพัสดุระหว่างกรมธนารักษ์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และการเคหะแห่งชาติ โดยมีคุณยุทธนา หยิมการุณ อธิบดีกรมธนารักษ์ และประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ให้เกียรติเป็นประธานในพิธีลงนาม ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทเช่าแนวราบบนที่ราชพัสดุ สำหรับประชาชนที่มีรายได้น้อยและกลุ่มเปราะบางสามารถเข้าถึงได้ในราคาค่าเช่าที่เหมาะสม ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ จะเป็นผู้สนับสนุนสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้กับการเคหะแห่งชาติต่อไป ทั้งนี้ พิธีลงนามบันทึกข้อตกลงดังกล่าวจัดขึ้นเมื่อวันที่ 22 กันยายน 2564 ณ ห้องประชุมชั้น 8 อาคาร 72 ปี กรมธนารักษ์

ธอส. อัดฉีดเงินรางวัลพิเศษรวม 4 ล้านบาท
ฮีโร่โอลิมปิกเทควันโดไทย

คุณยุทธนา หยิมการุณ ประธานกรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ดร.กิริฎา เภาพิจิตร ดร.กริชผกา บุญเฟื่อง กรรมการธนาคารและคุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ พร้อมด้วยผู้บริหารระดับสูงของธนาคาร ร่วมมอบเงินรางวัลพิเศษรวม 4,000,000 บาท ให้แก่นักกีฬาเทควันโดและผู้ฝึกสอน ที่สามารถคว้าเหรียญทองโอลิมปิกเกมส์ โตเกียว 2020 โดยมี ผศ.พิมล ศรีวิกรม์ นายกสมาคมกีฬาเทควันโดแห่งประเทศไทย ร่วมในพิธี

แบ่งออกเป็น

1. มอบเงินรางวัลพิเศษ จำนวน 3,000,000 บาท ให้แก่ "น้องเทนนิส" เรืออากาศตรีหญิงพาณิภัค วงศ์พัฒนกิจ นักกีฬาเทควันโดทีมชาติไทย รุ่นน้ำหนักไม่เกิน 49 กก. หญิง

2. มอบเงินรางวัลพิเศษ จำนวน 500,000 บาท ให้แก่ "น้องจูเนียร์" นายรามณรงค์ เสวกวิหารี นักกีฬาเทควันโดทีมชาติไทย รุ่นน้ำหนักไม่เกิน 58 กก. ชาย 3. มอบเงินรางวัลพิเศษ จำนวน 500,000 บาท ให้แก่ "โค้ชเช" ชเว ย็อง-ซ็อก หัวหน้าผู้ฝึกสอนนักกีฬาเทควันโดทีมชาติไทย นอกจากนี้ ทั้ง 3 คนยังได้นำเงินรางวัลที่ได้รับแบ่งไปเก็บออมกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ด้วยการซื้อสลากออมทรัพย์ ธอส. ชุดเกล็ดดาว หน่วยละ 5,000 บาท โดยน้องเทนนิสซื้อสลากจำนวน 200 หน่วย มูลค่า 1,000,000 บาท ขณะที่โค้ชเช และน้องจูเนียร์ ซื้อสลากคนละจำนวน 20 หน่วย มูลค่า 100,000 บาท ซึ่งทุกหน่วยจะได้สิทธิ์ลุ้นเงินรางวัลสูงสุด มูลค่า 1,000,000 บาท/หมวด พร้อมด้วยรางวัลอื่นๆ รวมถึงรางวัลเลขท้าย 2 ตัว 3 ตัว รางวัลเลขสลับเลขท้าย 2 ตัวและ 3 ตัว ลุ้นรางวัลได้ต่อเนื่องนาน 24 เดือน และยังได้รับผลตอบแทนหน้าสลาก 0.40% ต่อปี นอกจากนี้ ดอกเบี้ยและเงินรางวัลยังได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาอีกด้วย เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564

ธอส. มอบเงินสนับสนุนโครงการ อว.พารอด
ให้แก่กระทรวงการอุดมศึกษาวิทยาศาสตร์ วิจัยและนวัตกรรม (อว.)

ดร.กิริฎา เภาพิจิตร กรรมการธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CG&CSR) พร้อมด้วย ดร.กริชผกา บุญเฟื่อง กรรมการธนาคาร คุณสุดจิตตรา คำดี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสื่อสารและภาพลักษณ์องค์กร และคุณสุภารัตน์ สอดส่อง ผู้อำนวยการฝ่ายกิจกรรมเพื่อสังคม ร่วมมอบเงินสนับสนุนโครงการ “อว.พารอด” จำนวน 500,000 บาท โดยมี ศาสตราจารย์พิเศษ ดร.เอนก เหล่าธรรมทัศน์ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการอุดมศึกษาวิทยาศาสตร์วิจัยและนวัตกรรม เป็นผู้รับมอบ โดยโครงการดังกล่าวจัดตั้งขึ้นเพื่อระดมจิตอาสา รวมถึงผู้ป่วยโควิด-19 ที่หายดีแล้ว มาเสริมการทำงานของบุคลากรทางการแพทย์ด้วยการโทรศัพท์ให้ข้อมูลการปฏิบัติตัวสำหรับผู้ป่วย COVID-19 ที่อยู่ใน Home Isolation และ Community Isolation

รวมทั้งจะมีการส่ง “กล่อง อว.พารอด” ที่มียาสมุนไพรและอุปกรณ์ที่จำเป็นเพิ่มเติมจากที่โรงพยาบาลมีให้ กิจกรรมดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของการสนับสนุนช่วยเหลือสังคมไทยสู้ภัยโควิด-19 ที่ ธอส. ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง มูลค่ารวมกว่า 6,000,000 บาท รวมถึงสนับสนุนน้ำดื่มธนาคารกว่า 200,000 ขวด และหน้ากากอนามัยพร้อมสายคล้อง ให้หน่วยงานสำคัญต่างๆ อาทิ สถานพยาบาล สถานศึกษา และสถานที่ให้บริการฉีดวัคซีน เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม หรือ CSR ของธนาคาร เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2564

“ร่วมมอบเงิน
สนับสนุนโครงการ
อว.พารอด
จำนวน **500,000 บาท**”

ธอส. จัดงาน 8/8 GHBank NPA Double Sale

ประมูลบ้านมือสองออนไลน์ ผ่าน Application: G H Bank Smart NPA

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดงาน "8/8 GHBank NPA Double Sale" ประมูลบ้านมือสองออนไลน์ (Stay Home Online Auction) ผ่าน Application: G H Bank Smart NPA เพื่อลดความเสี่ยงจากปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยคัดทรัพย์เด่นทั่วประเทศมาเปิดประมูลระหว่างเวลา 10.00-10.30 น. ปรากฏว่าสามารถขายได้ถึง 43 รายการ คิดเป็นมูลค่ารวม 47 ล้านบาท แบ่งเป็นทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล 8 รายการ และทรัพย์ในส่วนภูมิภาค 35 รายการ โดยทรัพย์ที่มีราคาประมูลต่ำสุดที่มีผู้ประมูลซื้อได้ในครั้งนี้ คือ ทรัพย์ประเภทห้องชุด ชั้น 5 ขนาดเนื้อที่ 22.75 ตารางเมตร ในโครงการพรอนันต์ อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี ปิดประมูลขายได้ในราคาเพียง 65,000 บาทเท่านั้น ส่วนทรัพย์ที่ประมูลขายได้ในราคาสูงที่สุด คือ ทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ขนาดเนื้อที่ 52 ตารางวา ในโครงการ Glory House อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์ ปิดประมูลในราคา 2,920,000 บาท เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2564

ธอส. สนับสนุนโครงการ Covid Home Care

ให้แก่สมาคมสมาพันธ์สถานประกอบการเพื่อสุขภาพและผู้สูงอายุ

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. พร้อมด้วยคุณกรุณา เหมือนเตย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบริหารทรัพยากรบุคคล และคุณสุดจิตตรา คำดี ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสื่อสารและภาพลักษณ์องค์กร ร่วมมอบเงินสนับสนุนโครงการ Covid Home Care จำนวนเงิน 900,000 บาท ให้แก่สมาคมสมาพันธ์สถานประกอบการเพื่อสุขภาพและผู้สูงอายุ โดยมีนายแพทย์ฆนัท ครุธกูล นายกสมาคมสมาพันธ์สถานประกอบการเพื่อสุขภาพและผู้สูงอายุ เป็นผู้รับมอบ ซึ่งโครงการดังกล่าวทางสมาคมฯ ได้รับความร่วมมือจากสถานพยาบาล และกลุ่มแพทย์อาสา โดยทำหน้าที่ดำเนินการช่วยเหลือผู้ป่วยโควิด-19 กลุ่มสีเขียว ให้สามารถได้รับการรักษาขณะพักรักษาตัวที่บ้าน ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สำนักงานใหญ่ เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564

ธอส. คว้ารางวัล ITA Awards 2021

ที่ 99.81 คะแนน สูงสุดในประเภทหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ 5 ปีซ้อน

สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ประกาศผลการประเมินคุณธรรมและความโปร่งใสในการดำเนินงานของหน่วยงานภาครัฐ (ITA) ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2564 โดยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับรางวัล ITA Awards 2021 ผลการประเมินที่ 99.81 คะแนน เป็นหน่วยงานที่ได้คะแนนสูงที่สุดอันดับ 1 ในประเภทหน่วยงานรัฐวิสาหกิจ เป็นปีที่ 5 ติดต่อกัน และยังเป็นคะแนนสูงสุดของ ธอส. นับตั้งแต่เข้าร่วมประเมิน ITA เมื่อปี 2557 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564

การออกรางวัลสลากออมทรัพย์ ธอส.

งวดวันที่ 16 กันยายน 2564

พันตำรวจเอก บุญส่ง จันทรีศรี อดีตผู้อำนวยการสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล ให้เกียรติเป็นประธานกรรมการออกรางวัลสลากออมทรัพย์ ธอส. งวดวันที่ 16 กันยายน 2564 พร้อมด้วยคณะกรรมการออกรางวัลจากภาครัฐ และสื่อมวลชน โดยมีพันโท หนุน ศันสนาคม ผู้อำนวยการสำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ ธอส. และคณะผู้บริหารธนาคาร เข้าร่วมสังเกตการณ์การออกรางวัล รวมจำนวน 4 ชุด ได้แก่ สลากชุดวิมานเมฆ หน่วยละ 1 ล้านบาท ครั้งที่ 24 จำนวน 27 รางวัลๆ ละ 200,000 บาท ชุดพราวพิมาน รางวัลพิเศษ ครั้งที่ 2 จำนวน 30 รางวัลๆ ละ 100,000 บาท ชุดพิมานมาศ หน่วยละ 50,000 บาท ครั้งที่ 19 จำนวน 7 หมวด ๆ ละ 10 รางวัลๆ ละ 50,000 บาท รางวัลพิเศษ จำนวน 14 รางวัลรางวัลละ 500,000 บาท และชุดเกล็ดดาว หน่วยละ 5,000 บาท ครั้งที่ 11 จำนวน 8 หมวด รางวัลที่ 1 หมวดละ 1 รางวัล ๆ ละ 1,000,000 บาท (ใช้ผลการออกรางวัลร่วมกันทุกหมวด) ทั้งนี้ ธนาคารได้ประกาศ

ผลรางวัล ทาง www.ghbank.co.th เว็บไซต์สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล www.glo.or.th โดยสามารถตรวจผลรางวัลผ่าน Application : GHB ALL พิธีการออกรางวัลจัดขึ้น เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2564 ณ อาคารออกรางวัล สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล จังหวัดนนทบุรี

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ แถลงข่าวออนไลน์

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดกิจกรรมแถลงข่าว "รายงานข้อมูลภาวะอสังหาฯ ครึ่งแรก ภายใต้สถานการณ์โควิด และทิศทางปี 2564" ผ่านระบบ Online โดยมีสื่อมวลชนเข้าร่วมการแถลงข่าวกว่า 44 หน่วยงาน ณ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2564

Mini Real Estate Service Professional:
DATA ANALYSIS WITH REIC

ดร.วิชัย วิรัตกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคาร และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ บรรยายหลักสูตร Mini Real Estate Service Professional: DATA ANALYSIS WITH REIC สร้างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เป็น “Game Changer” ด้วยการวิเคราะห์ข้อมูลผ่านระบบออนไลน์ ZOOM แก่สมาชิก UPM Academy ระหว่างวันที่ 31 สิงหาคม - 1 กันยายน 2564 ณ ห้องประชุมศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ชั้น 18 เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2564

IEE / EIA APPROVED

รายชื่อโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนเมษายน-กรกฎาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
นิว โนเบิล รัชดา-ลาดพร้าว (Nue Noble Ratchada - Latphrao)	บริษัท รัชดา อัลไลแอนซ์ จำกัด	3 พ.ค. 2564	จอมพล	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร
เดอะ วัน พลัส แกรนด์ หัวหมาก	บริษัท ไนน์ตี้ไนน์ เอสเตท จำกัด	27 พ.ค. 2564	หัวหมาก	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร
JEN BANGKOK THONGLOR by SHANGRI-LA	บริษัท แชงกรี-ลา โฮเต็ล จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2564	คลองตันเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
23 LUXURY SUITES	บริษัท พี.เอส. สวีทส์ จำกัด	5 พ.ค. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
อาร์ค39 มินิมัล พัทยา (Arch39 Minimal Pattaya)	บริษัท อาร์ค39 จำกัด	25 มิ.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
เซนเรนนิที จอมเทียน วิลล่าส์	บริษัท เซเรนนิที จอมเทียน วิลล่าส์ จำกัด	30 เม.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
พรีม่า เพลส (Prima Place)	บริษัท พี.เอ็ม.โกลด์ เพลส จำกัด	29 เม.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
เดอะ โมเมนต์ หัวหิน	บริษัท เดอะ โมเมนต์ หัวหิน จำกัด	22 เม.ย. 2564	หัวหิน	หัวหิน	ประจวบคีรีขันธ์

รายชื่อโครงการโรงแรมและอพาร์ทเม้นท์ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนเมษายน-กรกฎาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
23 LUXURY SUITES	บริษัท พี.เอส. สวีทส์ จำกัด	5 พ.ค. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
JEN BANGKOK THONGLOR HOTEL by SHANGRI-LA	บริษัท แชงกรี-ลา โฮเต้ล จำกัด (มหาชน)	2 เม.ย. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
พรีม่า เพลส (Prima Place) (ดัดแปลงและเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร)	บริษัท พี.เอ็ม.โกลด์ เพลส จำกัด	29 เม.ย. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
สันธิญา ภูเก็ต นาใต้ วิลเลจ 2	บริษัท สันธิญา ภูเก็ต นาใต้ รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	10 มิ.ย. 2564	โคกกลอย	ตะกั่วทุ่ง	พังงา
ไทยไลฟ์ โฮมสเตย์ รีสอร์ท แอนด์ สปา	บริษัท หมู่บ้านวิถีไทย จำกัด	2 มิ.ย. 2564	บางม่วง	ตะกั่วป่า	พังงา
ปริ๊นส์ เอ็ดวาร์ด (Prince Edouard Hotel) (ดัดแปลงและเปลี่ยนการใช้อาคาร)	บริษัท สุวา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	14 พ.ค. 2564	ป่าตอง	กะทู้	ภูเก็ต
168 โฮเทล	นางสาวอรภัฏ แซ่จิว	14 พ.ค. 2564	ป่าตอง	กะทู้	ภูเก็ต

สแกน QR Code

รายชื่อโครงการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนเมษายน-กรกฎาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงงานผลิตเหล็กแผ่นเคลือบสังกะสี	บริษัท โพสโค โค้ทเต้ด สตีล (ประเทศไทย) จำกัด	20 พ.ค. 2564	มาบยางพร	ปลวกแดง	ระยอง

รายชื่อโครงการอาคารสำนักงานที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนเมษายน-กรกฎาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
CENTRAL EMBASSY (ส่วนขยาย)	บริษัท ซีพีเอ็น แอนด์ เอชเคแอล จำกัด และ บริษัท เตียง	20 พ.ค. 2564	มาบยางพร	ปลวกแดง	ระยอง

รายชื่อโครงการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนเมษายน-กรกฎาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
ก่อสร้างอาคารผู้ป่วยใน 5 ชั้น จำนวน 114 เตียง	โรงพยาบาลบางสะพาน	30 เม.ย. 2564	กำเนิดนพคุณ	บางสะพาน	ประจวบคีรีขันธ์

HIGHLIGHT DATA

สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 1 ปี 2564

สแกน QR Code

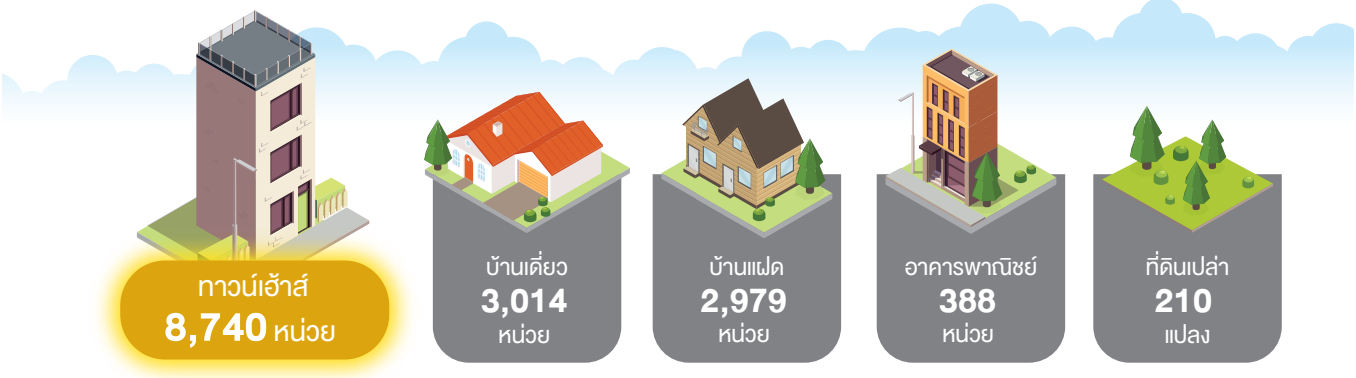
การออกใบอนุญาตจัดสรร ทั่วประเทศ

ไตรมาส 1 ปี 2564

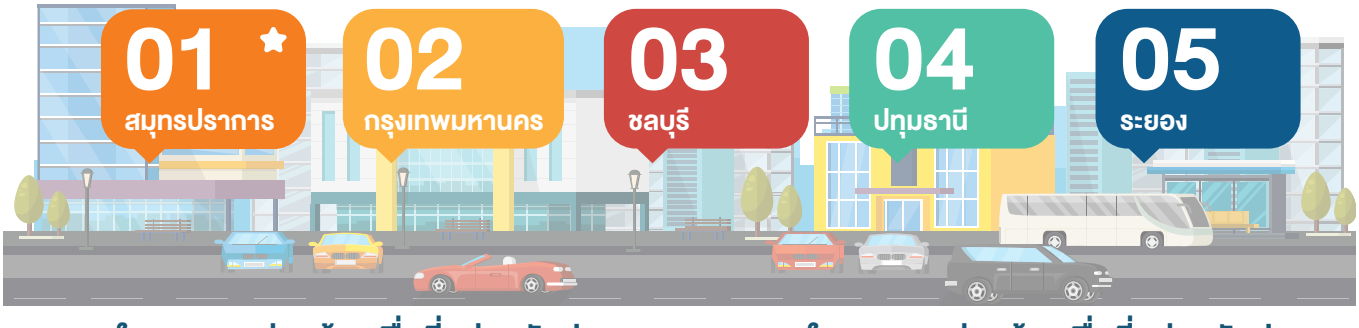
130 โครงการ — ร้อยละ 23.5 QoQ
จำนวนโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร — ร้อยละ 42.0 YoY

15,331 หน่วย — ร้อยละ 20.1 QoQ
จำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร — ร้อยละ 45.0 YoY

เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรมากที่สุดในไตรมาสนี้ ได้แก่



จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่



การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ทั่วประเทศ ในไตรมาส 1 ปี 2564 มีจำนวน 66,348 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.7 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 8,403,890 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.1 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 2.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ ปทุมธานี กรุงเทพมหานคร ชลบุรี นครราชสีมา และขอนแก่น

การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทั่วประเทศ ในไตรมาส 1 ปี 2564 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 63 อาคาร ลดลงร้อยละ 45.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 36.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 645,170 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 34.9 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 50.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้จังหวัดที่มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ ชลบุรี ภูเก็ต และนนทบุรี

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ไตรมาส 1 ปี 2564

23,897 หน่วย ▲ ร้อยละ 4.0 QoQ
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ▼ ร้อยละ 16.2 YoY

12,353 หน่วย ▼ ร้อยละ 6.0 QoQ
กรุงเทพฯ ▼ ร้อยละ 37.3 YoY

11,544 หน่วย ▲ ร้อยละ 17.3 QoQ
จังหวัดปริมณฑล ▲ ร้อยละ 30.7 YoY

เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้

ห้องชุด มีจำนวน 11,372 หน่วย (ร้อยละ 48 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน) เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 25.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านเดี่ยว มีจำนวน 8,166 หน่วย (ร้อยละ 34) เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

บ้านแฝด มีจำนวน 897 หน่วย (ร้อยละ 4) เพิ่มขึ้นร้อยละ 60.2 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 2,821 หน่วย (ร้อยละ 12) ลดลงร้อยละ 26.7 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 36.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อาคารพาณิชย์ มีจำนวน 641 หน่วย (ร้อยละ 3) ลดลงร้อยละ 20.1 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก

พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑล

ไตรมาส 1 ปี 2564

38,723 หน่วย ร้อยละ 32.2 QoQ

จำนวนรวม ร้อยละ 15.2 YoY

ห้องชุดเป็นประเภทที่มีการโอนมากที่สุด จำนวน 16,911 หน่วย ลดลงร้อยละ 46.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 24.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น**ทาวน์เฮ้าส์**จำนวน 11,846 หน่วย ลดลงร้อยละ 17.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 13.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านเดี่ยว**จำนวน 6,404 หน่วย ลดลงร้อยละ 14.1 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด**จำนวน 1,882 หน่วย ลดลงร้อยละ 9.6 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **อาคารพาณิชย์** จำนวน 1,680 หน่วย ลดลงร้อยละ 12.2 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 3.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 138,680 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.2 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น**ห้องชุด**มากที่สุด มูลค่า 52,678 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 34.2 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 0.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น**บ้านเดี่ยว**มูลค่า 42,997 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.5 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **ทาวน์เฮ้าส์**มูลค่า 28,487 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 14.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 5.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด**มูลค่า 7,842 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.5 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **อาคารพาณิชย์**มูลค่า 6,676 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 10.9 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 8.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ

ไตรมาส 1 ปี 2564

139,387 ล้านบาท ร้อยละ 19.1 QoQ

มูลค่ารวม ร้อยละ 0.8 YoY

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปปล่อยใหม่

ไตรมาส 1 ปี 2564

- ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ร้อยละ **57.2**
- สถาบันการเงินของรัฐ ร้อยละ **40.0**
- สถาบันอื่นๆ ร้อยละ **2.9**

สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป คงค้าง ทั่วประเทศ

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2564

4,311,547 ล้านบาท ▲ ร้อยละ 1.3 QoQ

มูลค่ารวม ▲ ร้อยละ 7.0 YoY

ส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไปคงค้าง

ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2564

★ ธนาคารพาณิชย์ทุกแห่งรวมกัน ร้อยละ **58.9**

สถาบันการเงินของรัฐ ร้อยละ **39.3**

สถาบันอื่นๆ ร้อยละ **1.7**

Scan me

รายละเอียดเพิ่มเติม

- ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ 7 ประเภท
- Property Index

REIC
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

มีบริการข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้

สแกน QR Code

01 สมาชิกผู้ใช้ข้อมูลบน

WWW.REIC.OR.TH

ข้อมูลสถิติในด้านต่างๆ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลที่อยู่อาศัย สร้างเสร็จจดทะเบียน ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถดาวน์โหลดข้อมูลไฟล์ Excel บนเว็บไซต์

อัตราค่าสมาชิก
20,000 บาท / ปี

02 สมาชิกรายงานโครงการเปิดตัวใหม่

กรุงเทพฯ – ปริมณฑล (รายเดือน)

รายงานสรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่เปิดขายในแต่ละเดือน โดยจัดส่งรายงานให้สมาชิกทุกเดือน

อัตราค่าสมาชิก
25,000 บาท / ปี

03 บริการจัดทำข้อมูลตามความต้องการของลูกค้า

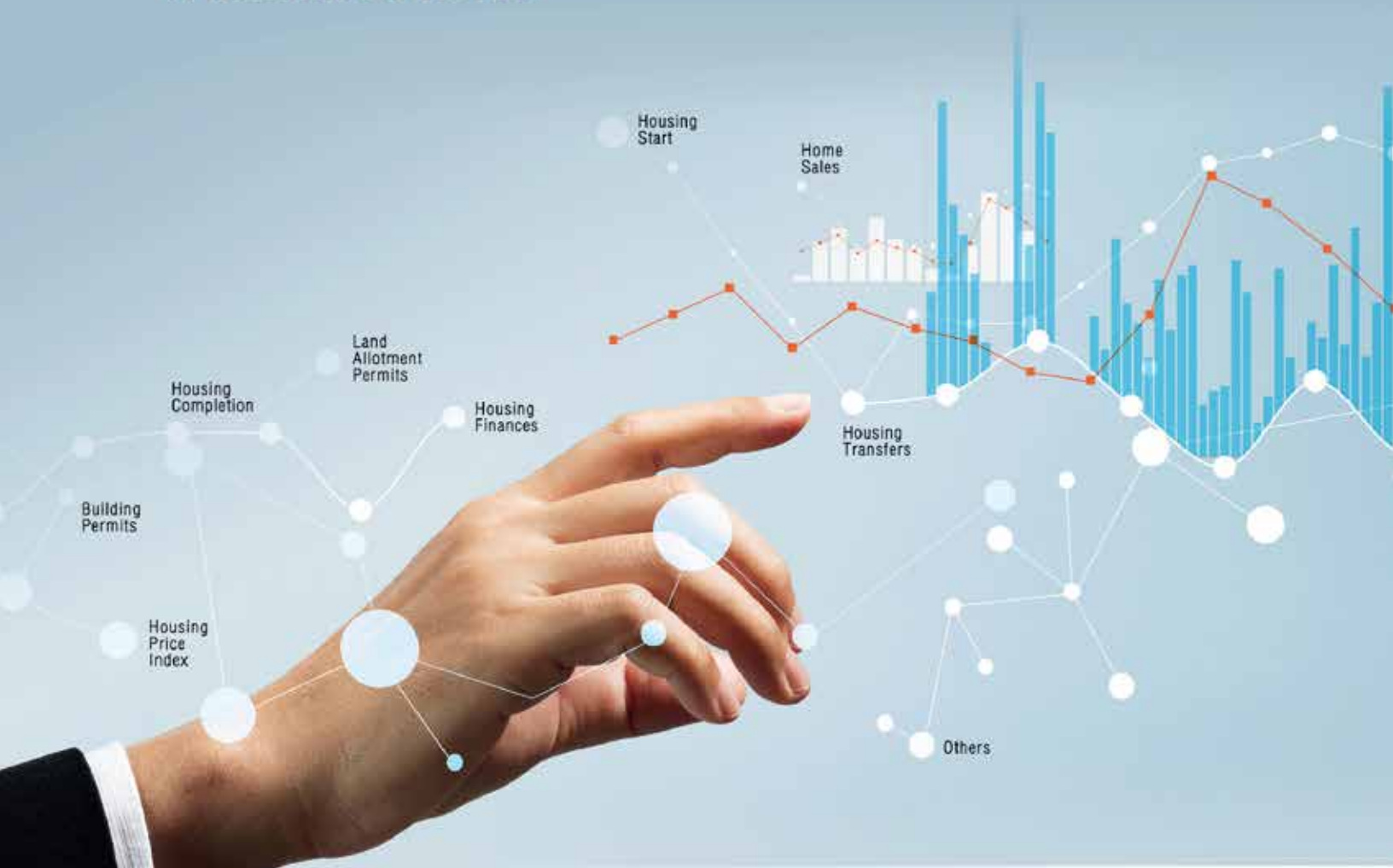
สามารถกำหนดรัศมีพื้นที่ที่สนใจให้ทางศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำข้อมูล นำไปใช้งานด้านการวางแผนเพื่อการลงทุน ตัวอย่างข้อมูลประกอบด้วย ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด ข้อมูลย้อนหลังแยกตามประเภทและระดับราคา จำนวนหน่วยที่ขายได้ หน่วยคงเหลือ อัตราดูดซับ (Absorption Rate) และข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่
คุณอภิญญา ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
ธนาคารอาคารสงเคราะห์
โทรศัพท์ 0 2645 9677
โทรสาร 0 2643 1251
E-Mail : Apinya.t@reic.or.th

REIC
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center

บูรณาการข้อมูลที่มี Time Series เก็บรวบรวมต่อเนื่องกว่า 15 ปี

สู่การบริการให้คำปรึกษา และพัฒนาองค์ความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์



เจาะลึกรายพื้นที่ ทุกระดับราคา ครอบคลุมทุกประเภทที่อยู่อาศัย
ผ่านมุมมอง REIC Data Visualization

www.reic.or.th
โทร. 02 645-9677

ธอส
G H BANK
ธนาคารอาคารสงเคราะห์

กำให้คนไทยมี "บ้าน"

สินเชื่อ Tollway Loan

สินเชื่อช่องทางพิเศษ สำหรับคนอยากมีบ้าน

ยื่นไว อนุมัติเร็ว

พิเศษสำหรับหน่วยงานสวัสดิการไม่มีเงินฝากที่ยื่นความประสงค์
ขอใช้บริการโครงการ **Tollway Loan**

ผ่อนสบายสูงสุด
40 ปี

ซื้อ ปลูกสร้าง ต่อเติม ไถ่ถอน

ดอกเบี้ยปีแรก
0.99% ต่อปี

ปีที่ 2 = *MRR-3.40% ต่อปี
ปีที่ 3 = *MRR-2.45% ต่อปี

3 ฟรี

- ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ร้อยละ 0.1 ของวงเงินทำนิติกรรม
- ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 1,000 บาท
- ค่าประเมินราคาหลักประกัน

>> ยื่นกู้ตั้งแต่ วันนี้ถึง 30 ธันวาคม 2564
>> อนุมัติและทำนิติกรรมภายใน 30 ธันวาคม 2564

ข้อมูล ณ วันที่ 23 ก.พ. 2564

หมายเหตุ : ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้าสวัสดิการ = *MRR 1.00% ต่อปี • วงเงินในโครงการจำนวนจำกัด
• เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว *MRR = 6.15% ต่อปี ประกาศฯ ณ วันที่ 25 พ.ค. 2563

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี "บ้าน"

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