

ภาวะอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก 2564 ภายใต้สถานการณ์ COVID-19 และทิศทางปี 2564 - 2565

โดย

ดร.วิชัย วีรจกพันธ์

ผู้ตรวจการธนาคารอาคารสงเคราะห์

และรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

วันที่ 16 สิงหาคม 2564



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Information Center

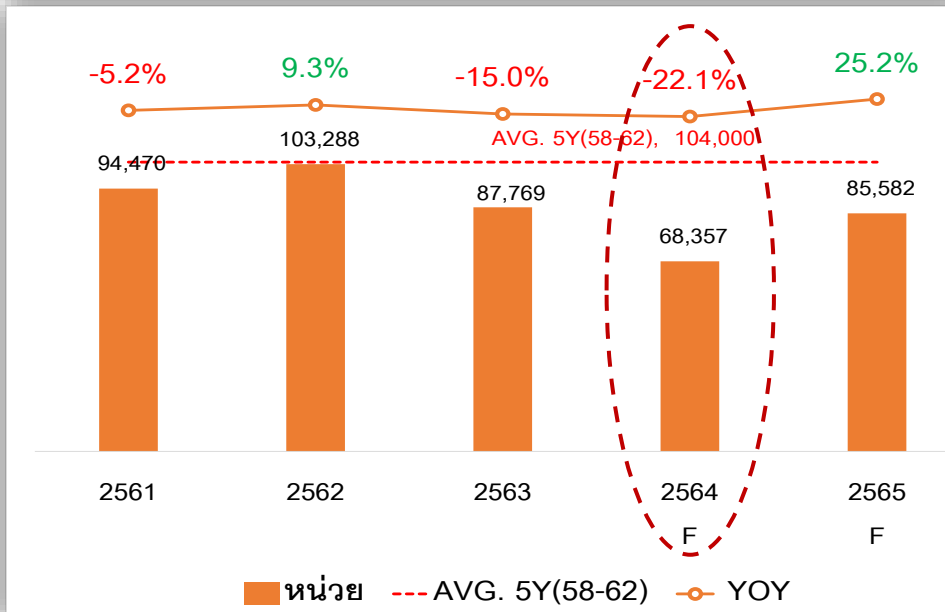
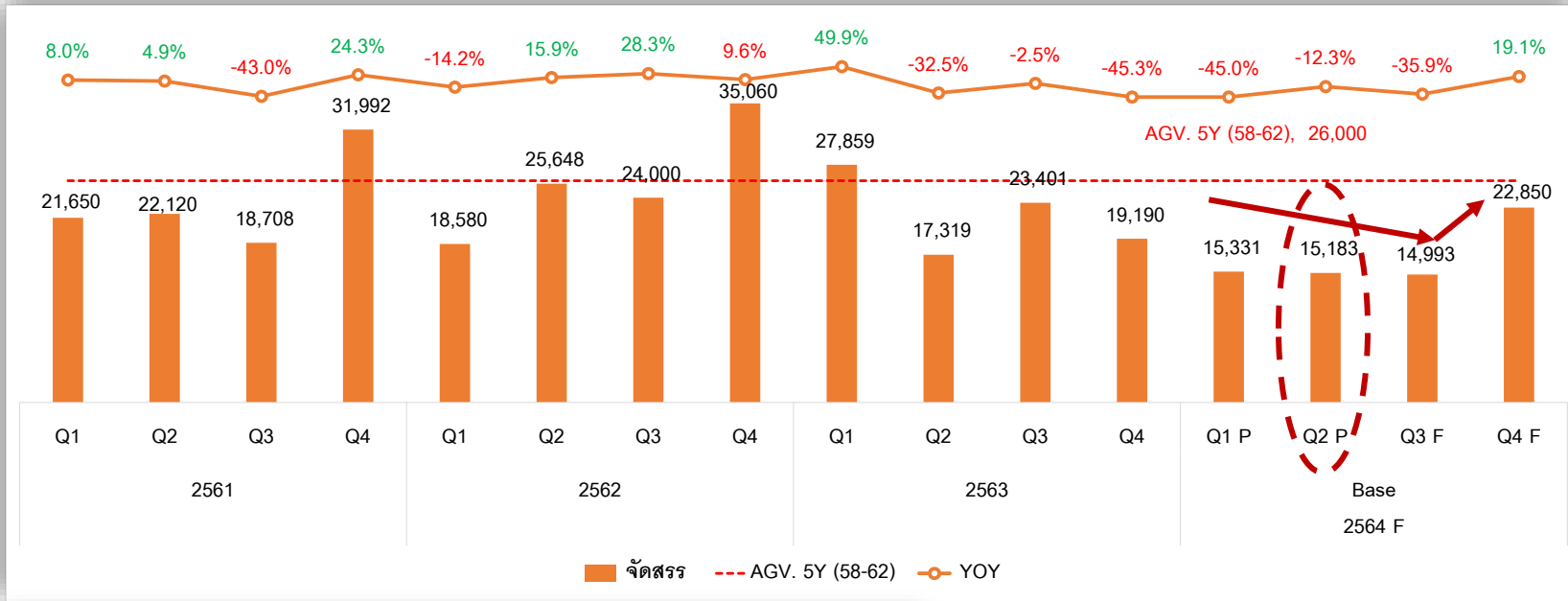
ภาพรวมทั่วประเทศ

ข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรร ทั่วประเทศ

หน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรร ทั่วประเทศ ปี 2564 ยังคงชะลอตัว เพื่อรอช่วง COVID-19 คลี่คลาย

Q2/64 หน่วยที่ได้อนุญาตจัดสรรลดลงอย่างต่อเนื่องจากปี 2563 แนวโน้มลดต่อเนื่องใน Q3/64 แต่กระเตื้อง Q4/64

- การขยายตัว COVID-19 wave 3 - 4 ทำให้ผู้ประกอบการ ลดปริมาณการขอจัดสรรลงอย่างมาก คือ Q2/64 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิด COVID-19 ระบาดถึง -41.6% ในไตรมาส 2/64
- YoY หน่วยจัดสรรรายเดือน ลดลง -37 ถึง -46% ระหว่าง ม.ค.-เม.ย. 64 แต่กระเตื้องขึ้นบ้างใน พ.ค.-มิ.ย. 64 และคาดว่า Q4/64 จะเริ่มดีขึ้นบ้าง แต่คาดว่า ทุกไตรมาสจะยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยฯ
- คาดว่า ผู้ประกอบการเน้นการจัดสรรบ้านแนวราบที่มีราคาสูง ซึ่งกลุ่มที่มีกำลังซื้อในปัจจุบัน และลดการจัดสรรกลุ่มบ้านราคาต่ำ
- ภาพรวมปี 2564 คาดว่า YoY จะลดลง -22.1% และ YoY จะเพิ่มขึ้นในปี 2565 = +25.2% (ฐานปี 2564 ต่ำ) และการจัดสรรจะเข้าสู่ค่าเฉลี่ยของช่วงปกติในปี 2568



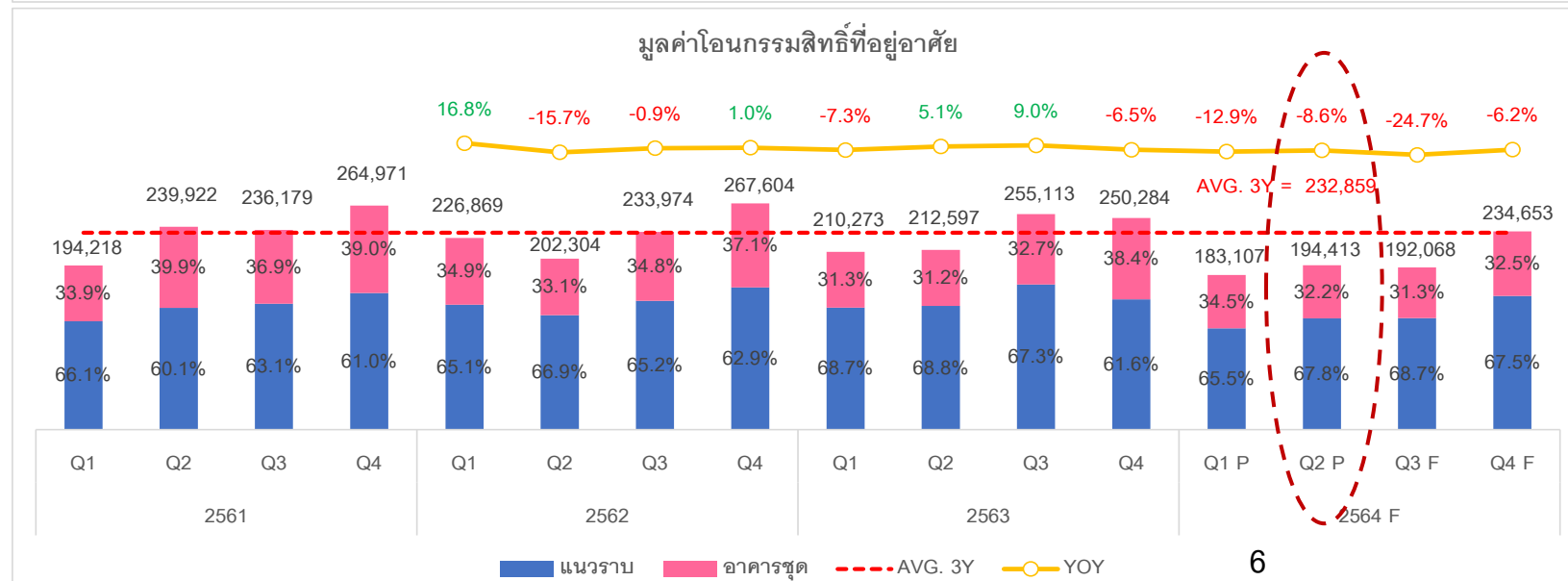
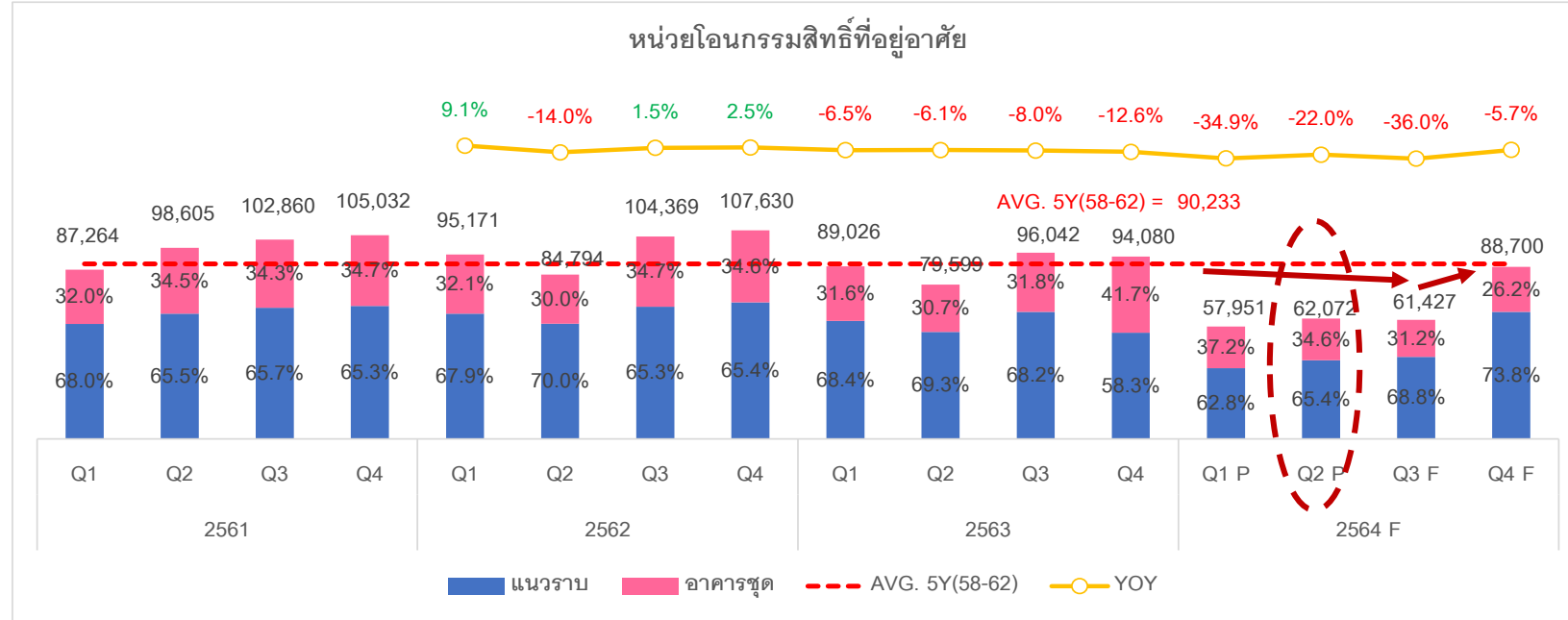
Scenarios	หน่วยจัดสรร ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	61,521	-29.9%
Base Case	68,357	-22.1%
Best Case	75,193	-14.3%

ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ ทั่วประเทศ

หน่วยและมูลค่า โอนกรรมสิทธิ์ ทั่วประเทศ ปี 2564 ชะลอตัวชัดเจนขึ้น ใน Q1-Q2-Q3/64

ผลกระทบจากยอดขายที่ลดลงในปี 2562 – 2563 ได้สะท้อนผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ใน Q1-Q2/64 ชัดเจน

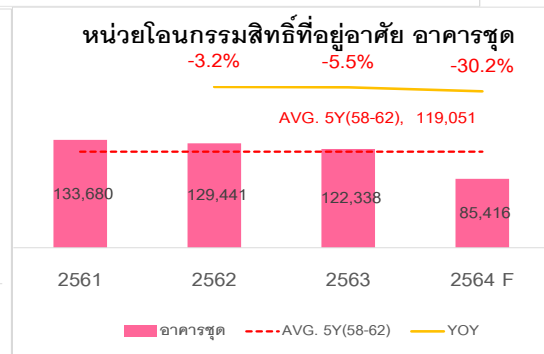
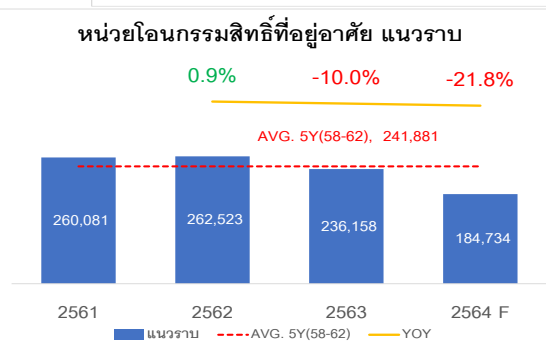
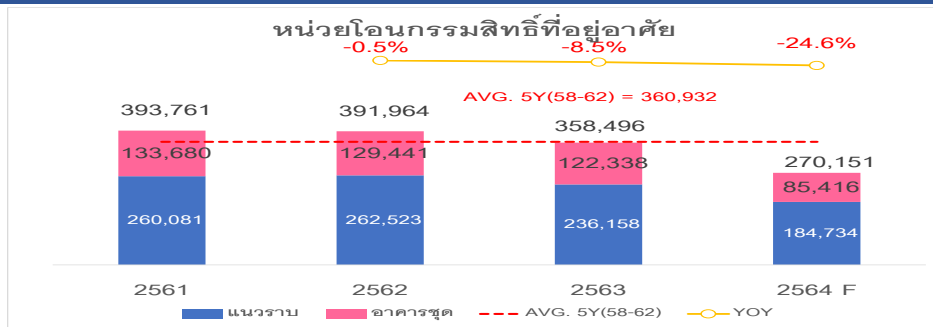
- Q2/64 ภาพการณ์โอนกรรมสิทธิ์ YoY อัตราการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า (22.0% & 8.6%) ซึ่งเป็นการลด 2 ไตรมาส
- ใน Q2/64 หน่วยและมูลค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปีถึง -31.2% และ -16.5% ตามลำดับ
- Q3/64 มีแนวโน้มว่าจะลดลงต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าถึง โดย YoY คาดว่าจะลดลงถึง -36.0% และ -24.7% ตามลำดับ
- Q4/64 มีแนวโน้มว่าจะมีจำนวนหน่วยและมูลค่าปรับตัวสูงขึ้นใกล้เคียงกับค่าเฉลี่ย แต่ในมิติของการขยายตัว YoY ยังคงติดลบต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยและประมาณ -5.7% และ -6.2% ตามลำดับ



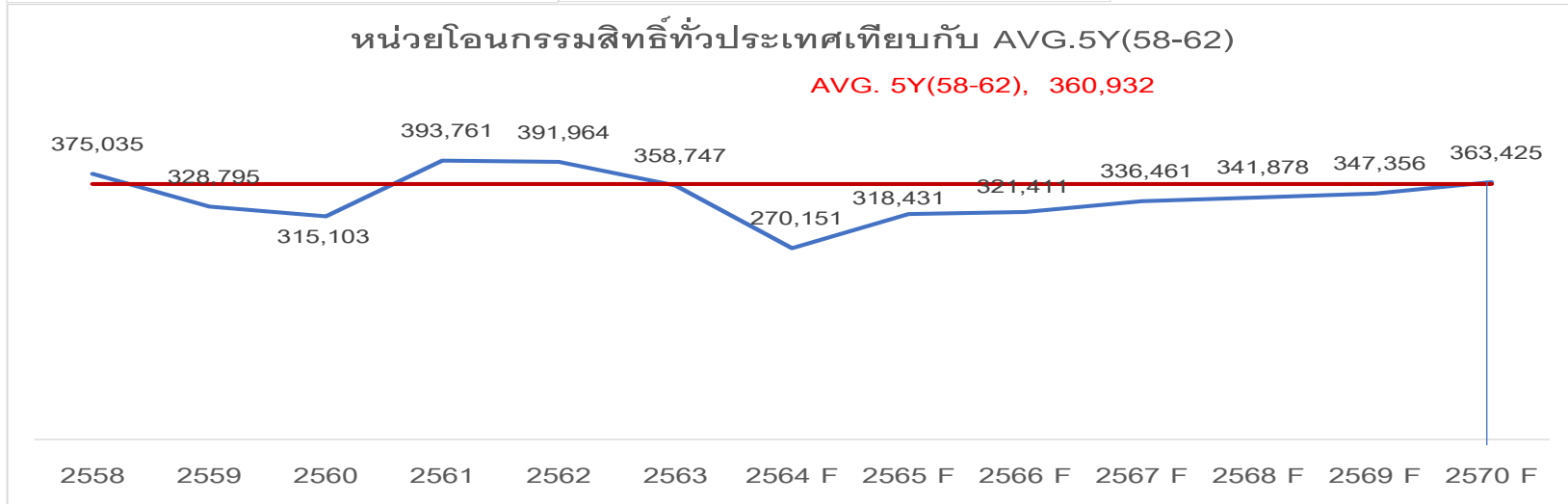
หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ ทั่วประเทศ ปี 2564 แนวโน้มชะลอลดต่ำกว่า 2563 ทั้งแนวราบและคอนโด

การลดลงของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่อง Q1-Q3/64 ทำให้หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ฯ 64 มีแนวโน้มลดลง

- ภาพรวมปี 2564 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 270,151 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมีหน่วยโอนฯ 358,496 หน่วย หรือ -24.6% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -25.2%)
- บ้านแนวราบ ปี 2564 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 184,734 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมีหน่วยโอนฯ 236,158 หน่วย หรือ -21.8% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -23.6%)
- อาคารชุด ปี 2564 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 85,416 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมีหน่วยโอนฯ 122,338 หน่วย หรือ -30.2% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -28.3%)
- คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 และสามารถกลับเข้าสู่ค่าเฉลี่ยในภาวะปกติได้ในปี 2570



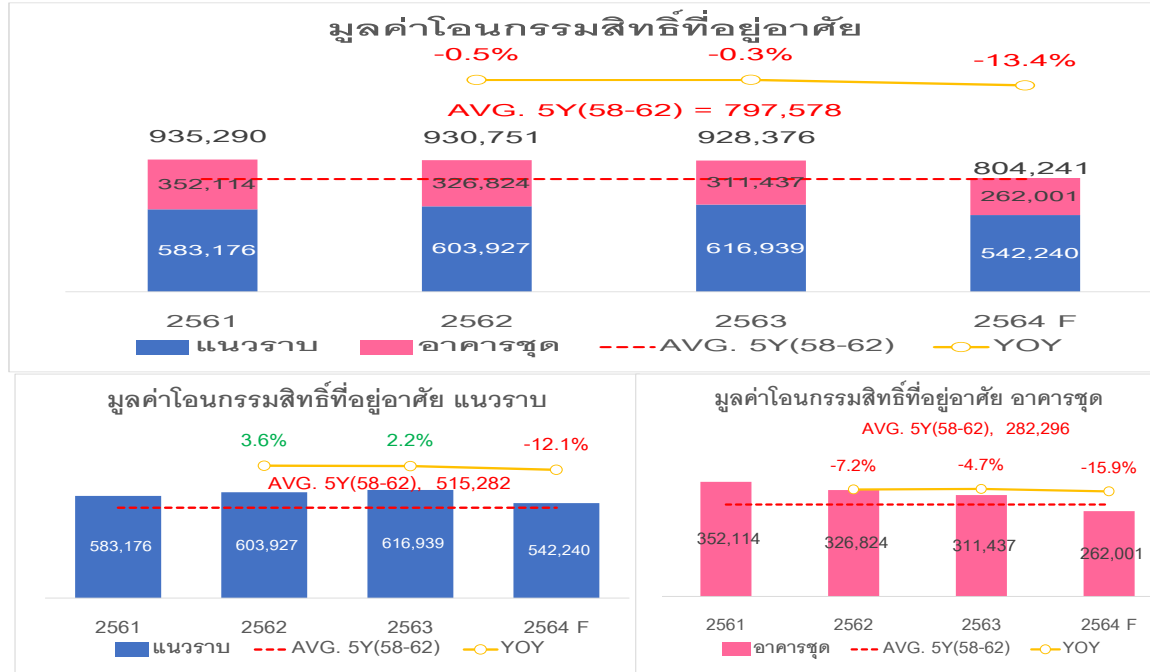
Scenarios	หน่วยโอนฯที่อยู่อาศัย ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	243,136	-32.2%
Base Case	270,151	-24.6%
Best Case	297,166	-17.1%
Scenarios	หน่วยโอนฯแนวราบ ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	166,261	-29.6%
Base Case	184,734	-21.8%
Best Case	203,208	-14.0%
Scenarios	หน่วยโอนฯอาคารชุด ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	76,875	-37.2%
Base Case	85,416	-30.2%
Best Case	93,958	-23.2%



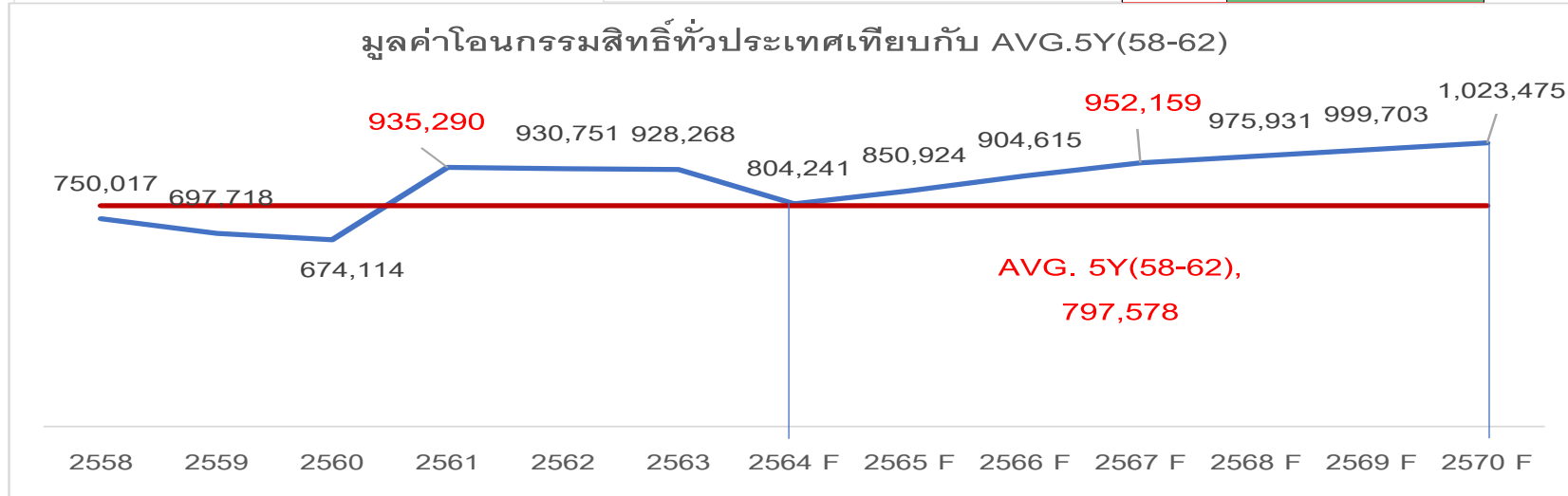
มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ ทั่วประเทศ ปี 2564 แนวโน้มชะลอลดต่ำกว่า 2563 ทั้งแนวราบและคอนโด

การลดลงของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่อง Q1-Q3/64 ทำให้มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ฯ 64 มีแนวโน้มลดลง

- ภาพรวมปี 2564 อาจมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 542,240 ลบ. ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมูลค่าโอนฯ 804,241 ลบ. หรือ -13.4% (แต่สูงกว่าค่าเฉลี่ย +0.8%)
- บ้านแนวราบ ปี 2564 อาจมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 542,240 ลบ. ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมูลค่าโอนฯ 616,939 ลบ. หรือ -12.1% (แต่สูงกว่าค่าเฉลี่ย +5.2%)
- อาคารชุด ปี 2564 อาจมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 262,001 ลบ. โดยลดลงจากปี 2563 ที่เคยมูลค่าโอนฯ 311,437 ลบ. หรือ -15.9% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -7.2%)
- จะเห็นได้ว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงกว่าค่าเฉลี่ยทุกปีตั้งแต่ปี 2561 และคาดว่า ปี 64 จะมีจำนวนที่ลดลง แต่ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ผ่านมา

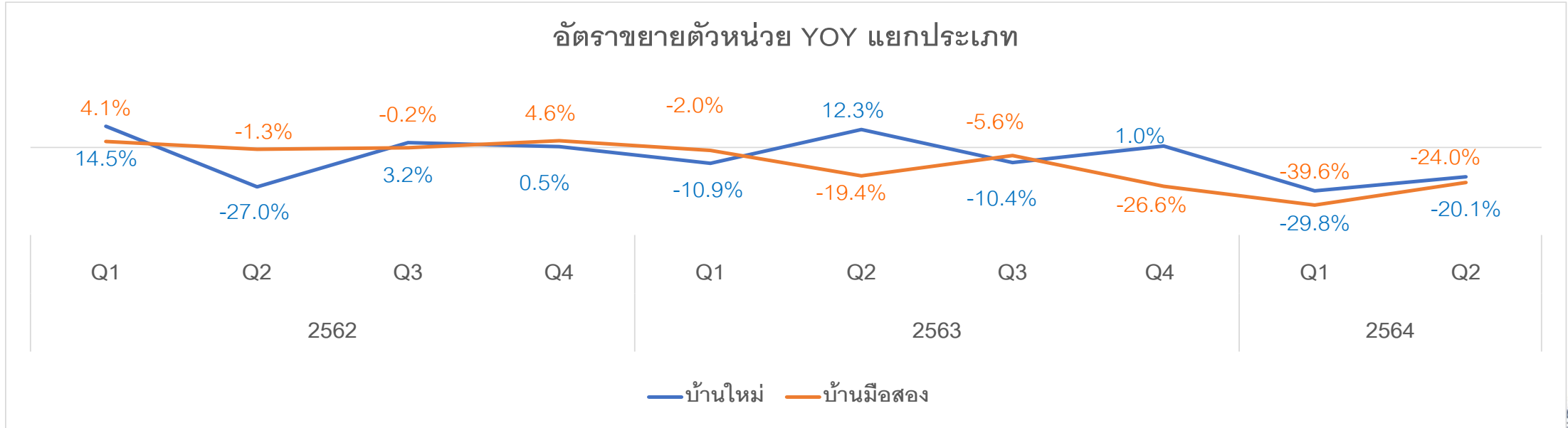
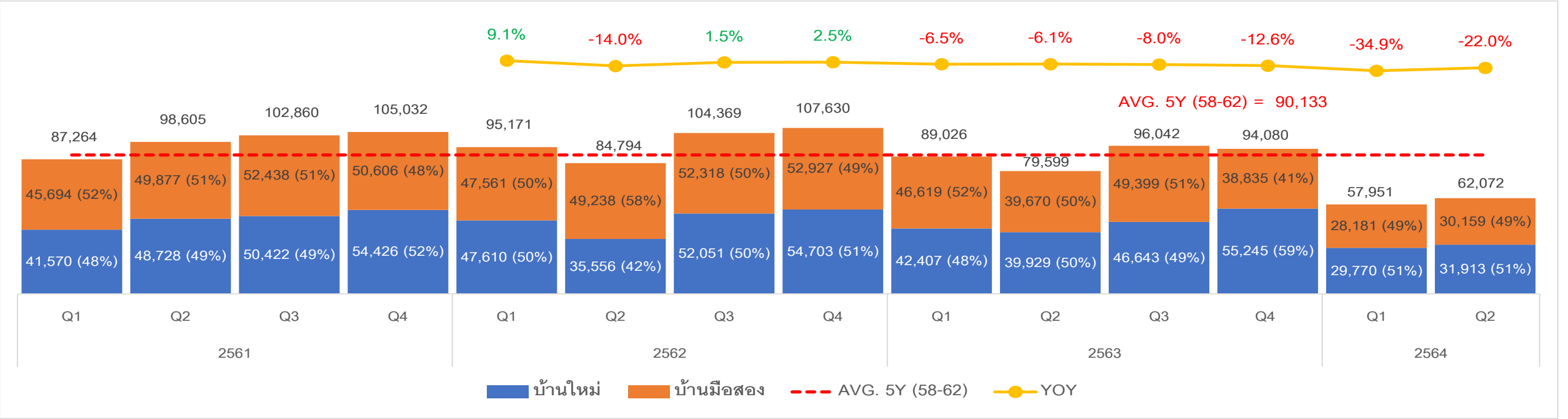


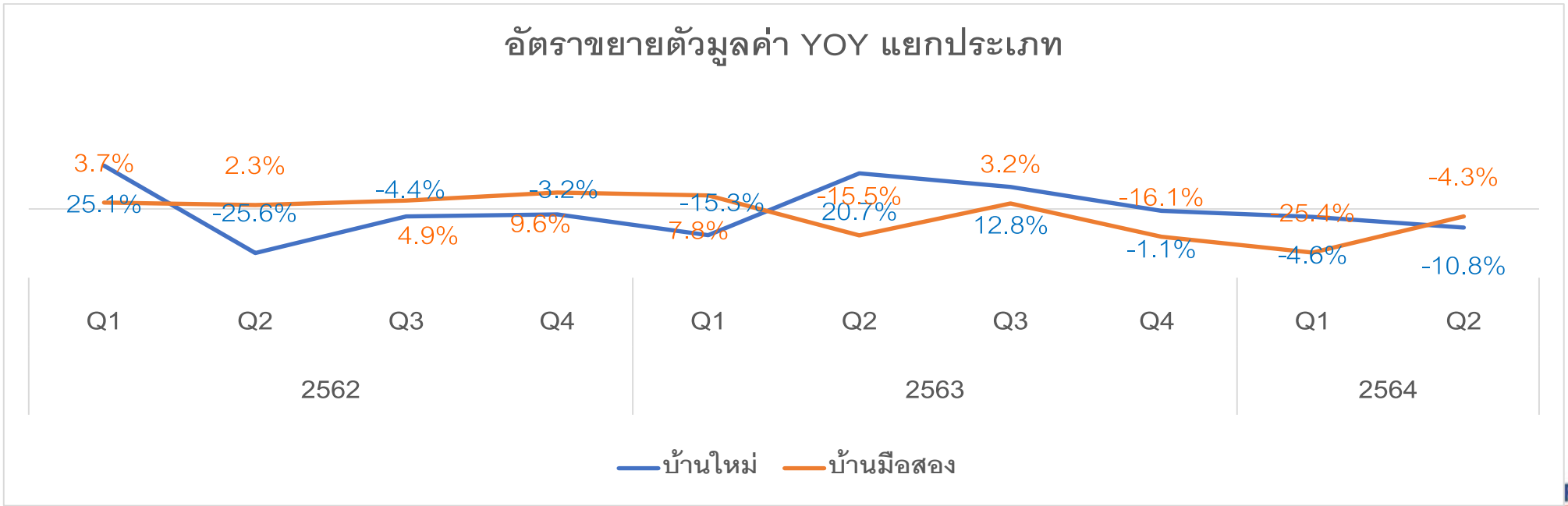
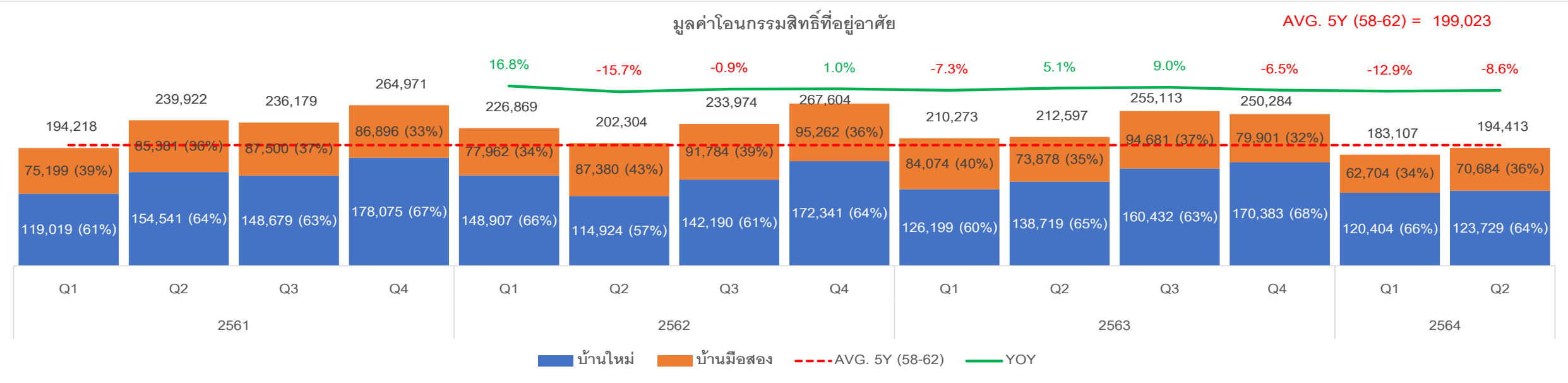
Scenarios	มูลค่าโอนฯที่อยู่อาศัย ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	723,817	-22.0%
Base Case	804,241	-13.4%
Best Case	884,665	-4.7%
Scenarios	มูลค่าโอนฯแนวราบ ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	488,016	-20.9%
Base Case	542,240	-12.1%
Best Case	596,464	-3.3%
Scenarios	มูลค่าโอนฯอาคารชุด ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	235,801	-24.3%
Base Case	262,001	-15.9%
Best Case	288,201	-7.5%

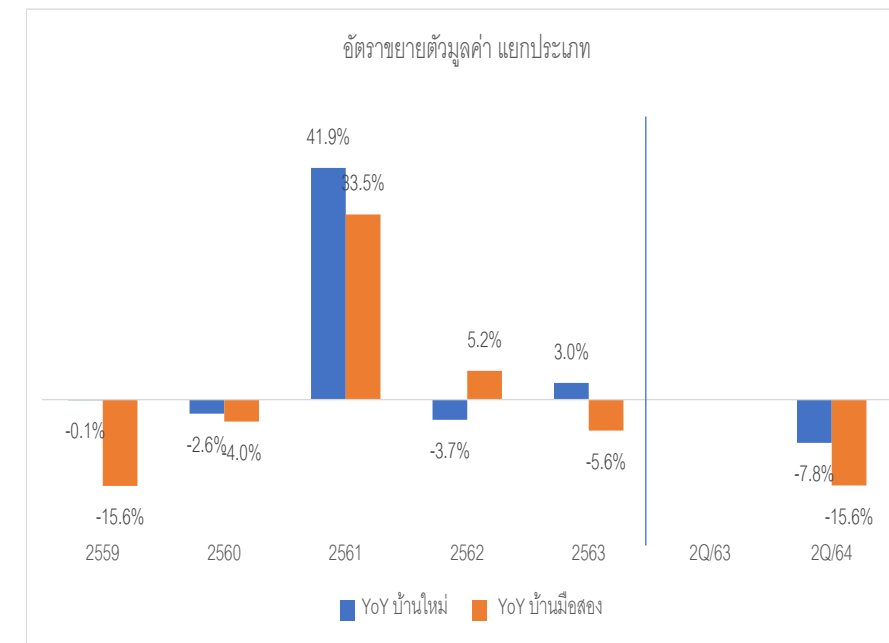
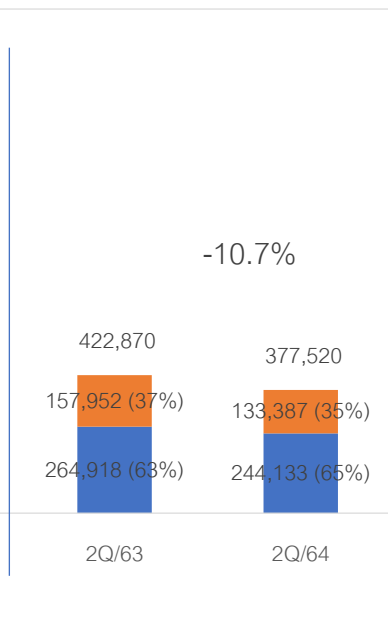
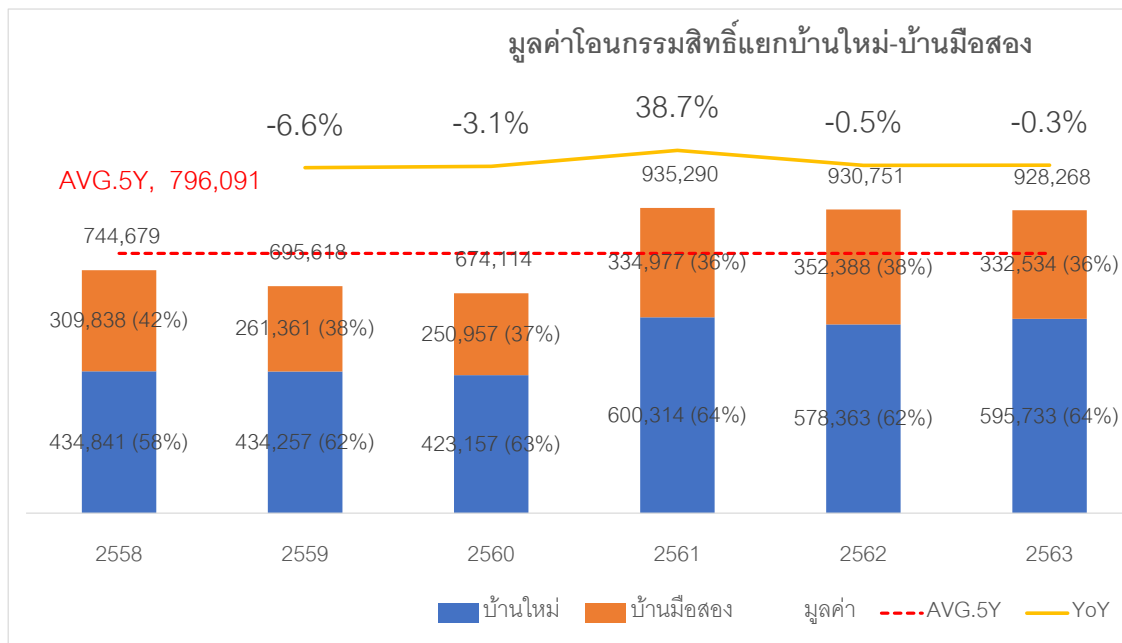
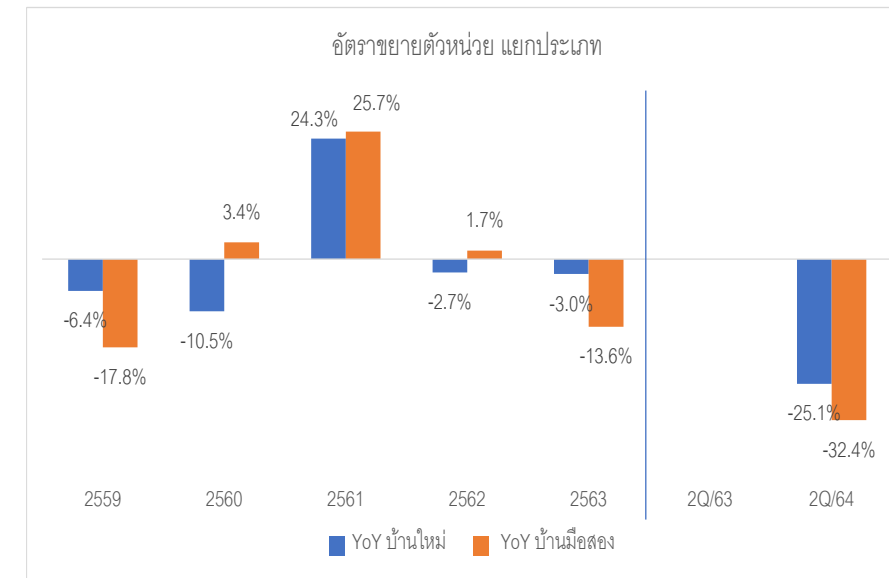
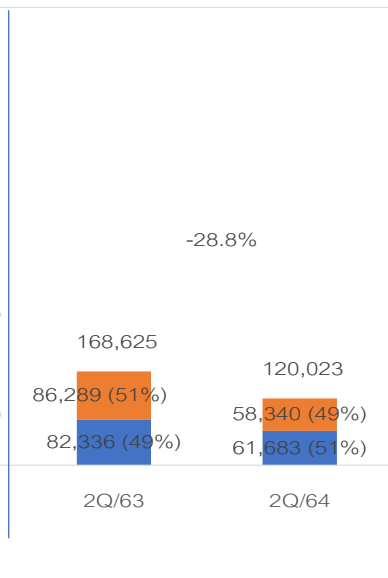
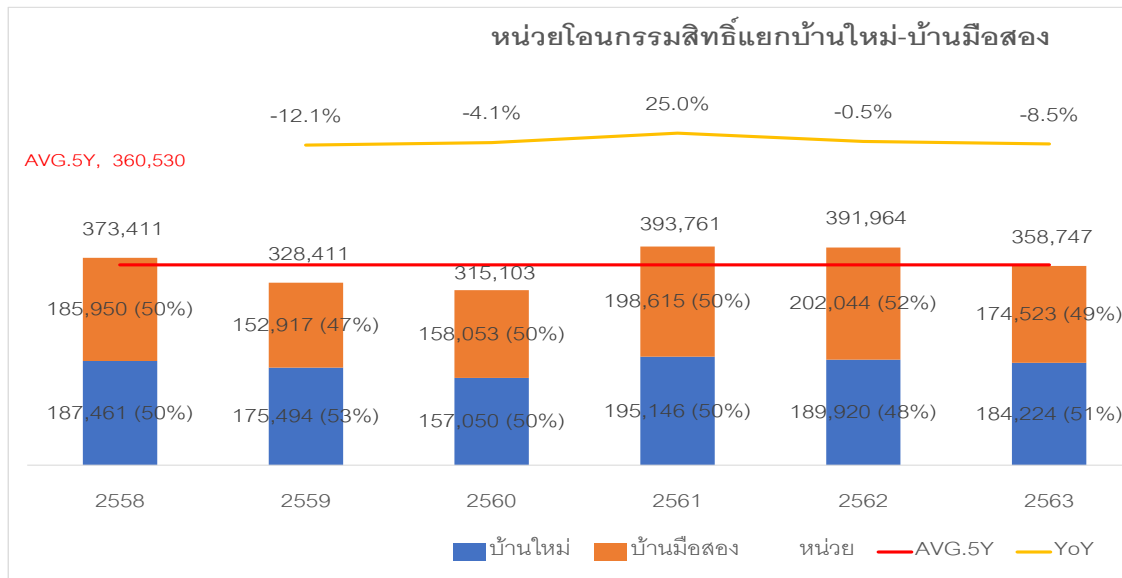


หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยที่อยู่อาศัย แยกบ้านใหม่-บ้านมือสอง ทั่วประเทศ

Demand Side

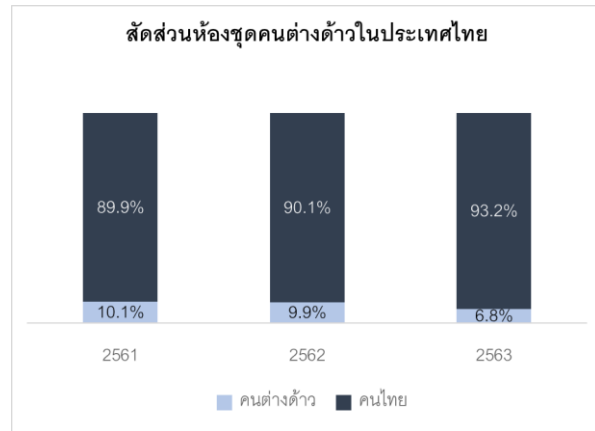
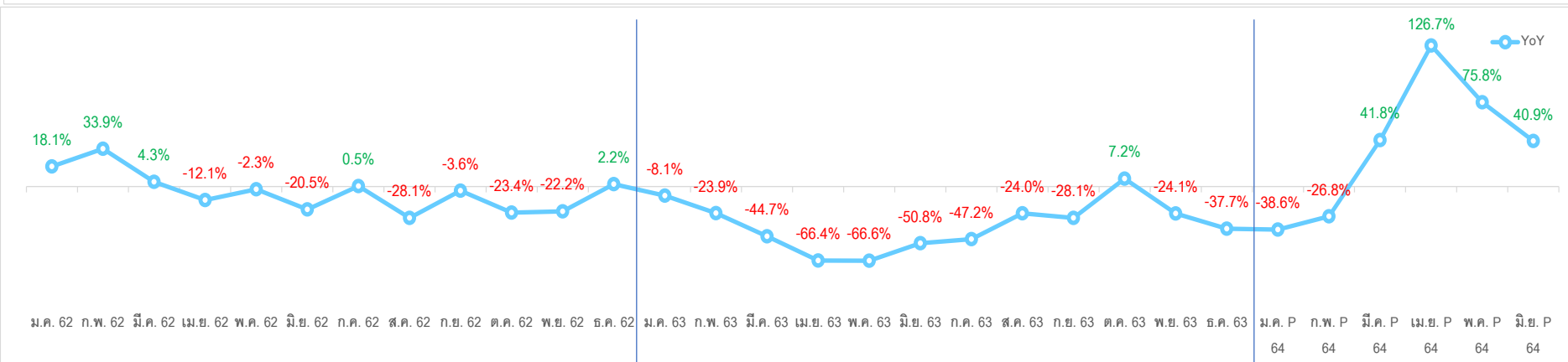
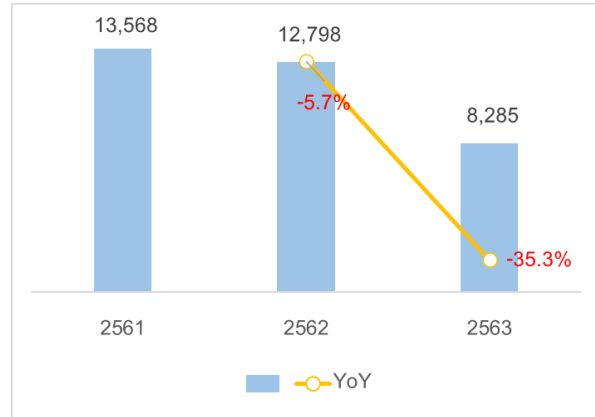
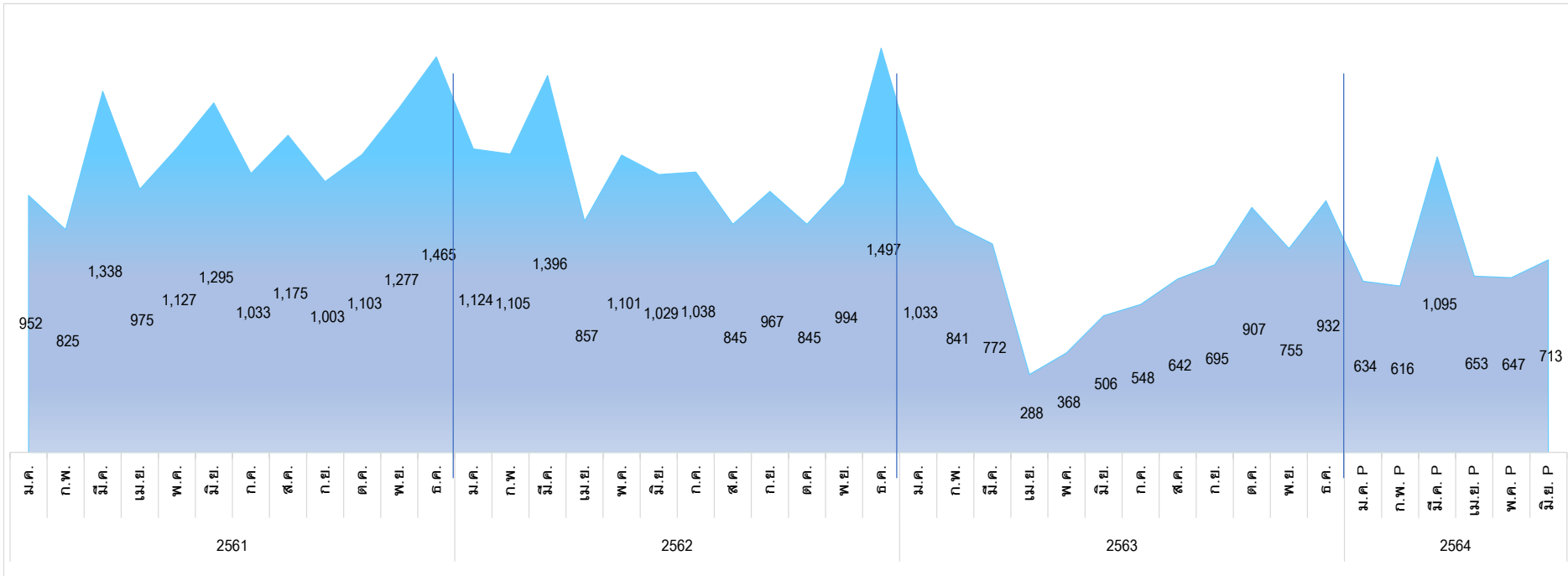






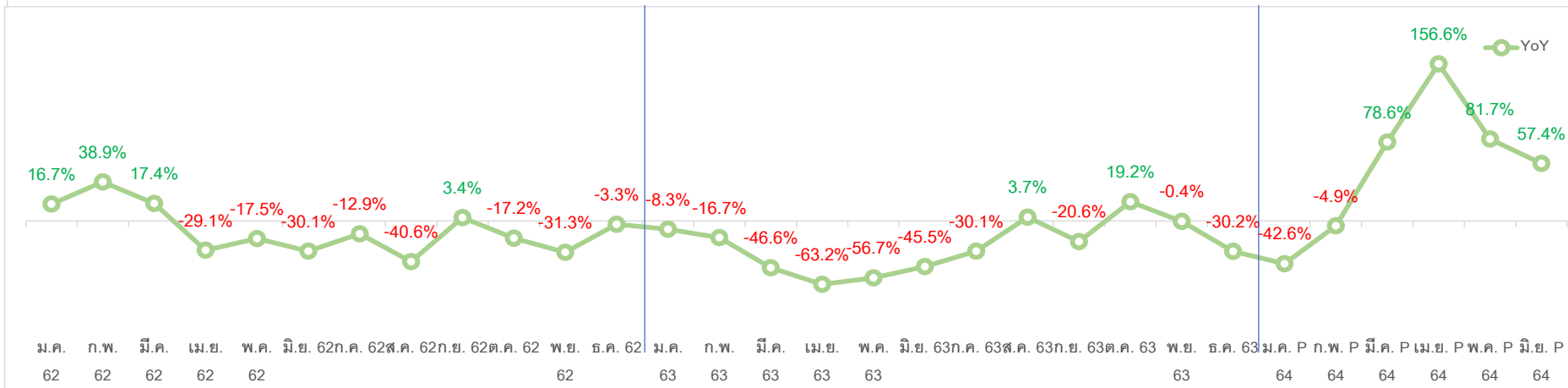
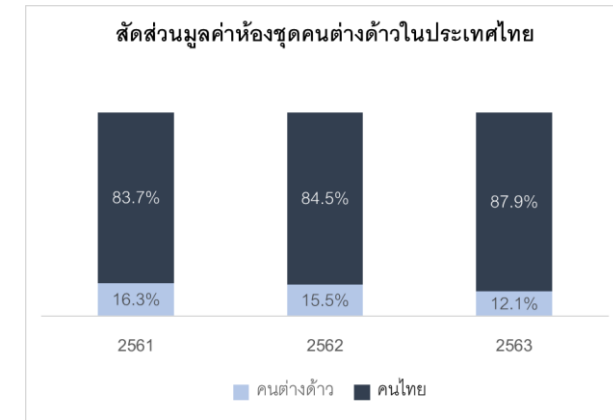
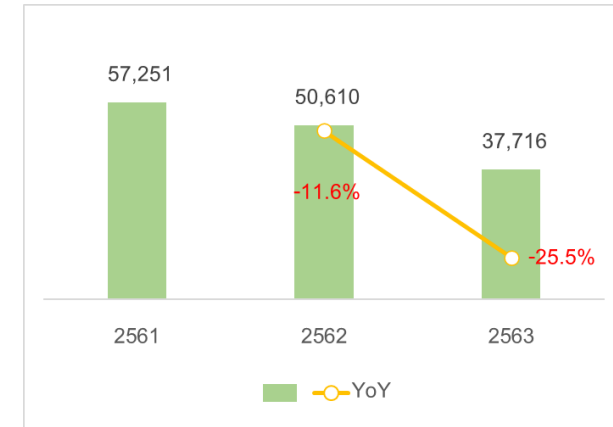
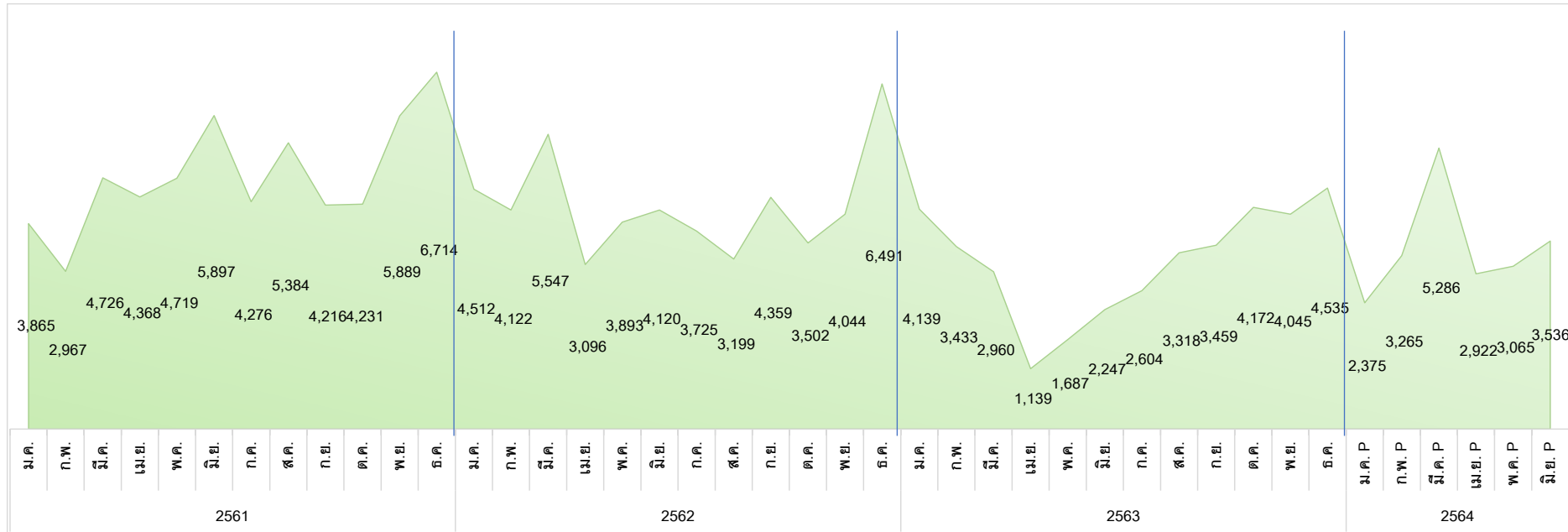
ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์คนต่างด้าว ทั่วประเทศ

สถานการณ์หน่วยโอนกรรมสิทธิ อาคารชุดคนต่างด้าว รายเดือน 2561 - 2564



- สถานการณ์หน่วยโอนกรรมสิทธิอาคารชุดคนต่างด้าว ในปี 2563 มีจำนวน 8,258 หน่วย ลดลงจากปี 2562ร้อยละ -35.3 และมีสัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 6.8 จากเดิมที่เคยมีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 10.0

สถานการณ์มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดคนต่างด้าวรายเดือน 2561 - 2564



- สถานการณ์มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดคนต่างด้าว ในปี 2563 มีมูลค่า 37,716 ล้านบาท ลดลงจากปี 2562 ร้อยละ -25.5 และมีสัดส่วนลดลงเหลือร้อยละ 12.1 จากเดิมที่เคยมีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 16.0

สัญชาติ

โอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดคนต่างด้าว 6M/2564

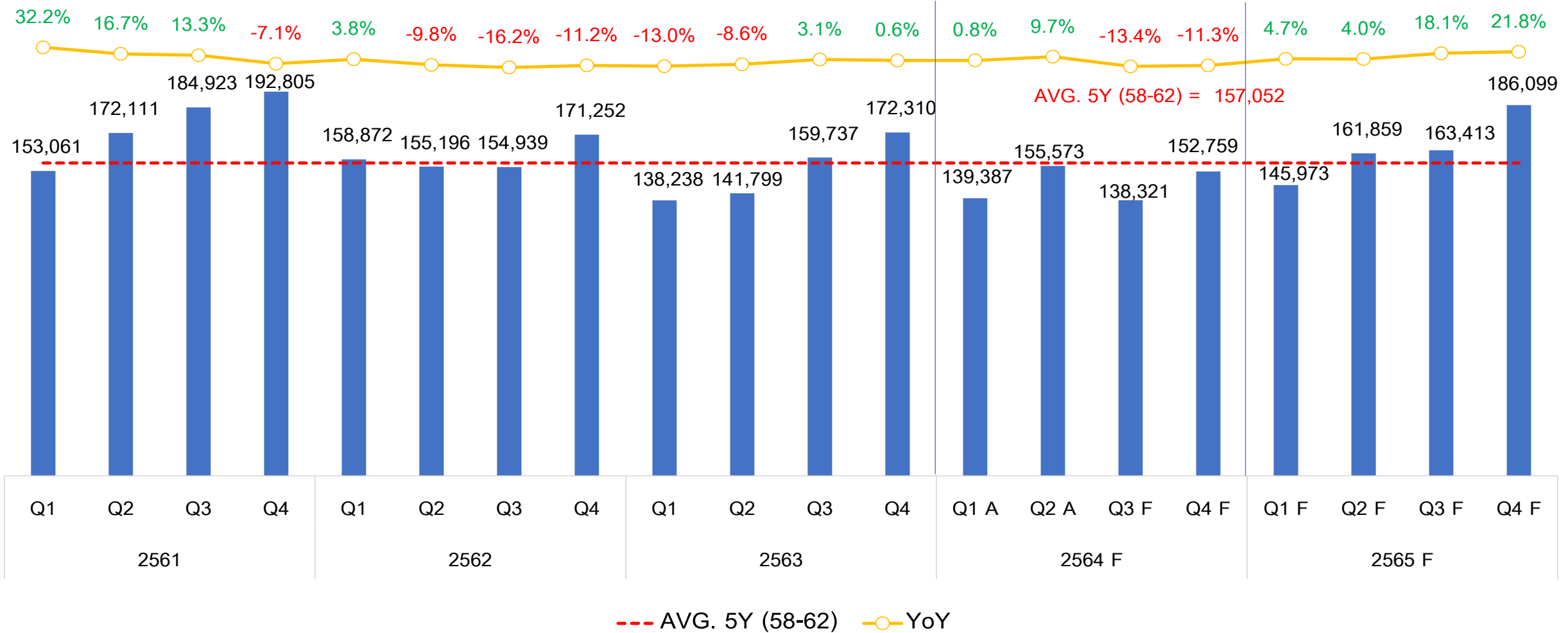
ลำดับ	สัญชาติ	จำนวน หน่วย	มูลค่า (ล้าน)	สัดส่วน หน่วย	สัดส่วน มูลค่า
1	จีน	2748	12,609	63.1%	61.7%
2	รัสเซีย	143	411	3.3%	2.0%
3	สหราชอาณาจักร	130	473	3.0%	2.3%
4	ฝรั่งเศส	119	436	2.7%	2.1%
5	เยอรมัน	115	444	2.6%	2.2%
6	สหรัฐอเมริกา	114	621	2.6%	3.0%
7	ไต้หวัน	90	402	2.1%	2.0%
8	สิงคโปร์	88	446	2.0%	2.2%
9	ญี่ปุ่น	62	284	1.4%	1.4%
10	อินเดีย	62	409	1.4%	2.0%
11	ออสเตรเลีย	61	225	1.4%	1.1%
12	แคนาดา	56	248	1.3%	1.2%
13	มาเลเซีย	55	222	1.3%	1.1%
14	เนเธอร์แลนด์	37	108	0.8%	0.5%
15	สวิตเซอร์แลนด์	35	159	0.8%	0.8%
16	เกาหลีใต้	34	176	0.8%	0.9%
17	สวีเดน	34	149	0.8%	0.7%
18	อิตาลี	31	170	0.7%	0.8%
19	เบลเยียม	22	68	0.5%	0.3%
20	วานูอาตู	19	489	0.4%	2.4%

ลำดับ	สัญชาติ	จำนวน หน่วย	มูลค่า (ล้าน)	สัดส่วน หน่วย	สัดส่วน มูลค่า
21	ตุรกี	19	153	0.4%	0.8%
22	ฮ่องกง	18	125	0.4%	0.6%
23	กัมพูชา	17	314	0.4%	1.5%
24	ออสเตรเลีย	16	52	0.4%	0.3%
25	อิสราเอล	16	46	0.4%	0.2%
26	นอร์เวย์	16	43	0.4%	0.2%
27	ฮังการี	16	29	0.4%	0.1%
28	เดนมาร์ก	14	59	0.3%	0.3%
29	ไอร์แลนด์	12	21	0.3%	0.1%
30	หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน	11	36	0.3%	0.2%
31	ยูเครน	10	25	0.2%	0.1%
32	พม่า	10	36	0.2%	0.2%
33	เช็ก	9	38	0.2%	0.2%
34	แอฟริกาใต้	9	19	0.2%	0.1%
35	คาซัคสถาน	8	21	0.2%	0.1%
36	นิวซีแลนด์	7	127	0.2%	0.6%
37	สโลวาเกีย	6	25	0.1%	0.1%
38	สเปน	6	102	0.1%	0.5%
39	ฟินแลนด์	6	50	0.1%	0.2%
40	โรมาเนีย	6	14	0.1%	0.1%
41	สหรัฐอเมริกาหรับเอมิเรตส์	5	79	0.1%	0.4%
42	โดมินิกัน	5	26	0.1%	0.1%
43	ไอซ์แลนด์	4	13	0.1%	0.1%
44	อิหร่าน	4	14	0.1%	0.1%
45	บังกลาเทศ	4	40	0.1%	0.2%

ลำดับ	สัญชาติ	จำนวน หน่วย	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วน หน่วย	สัดส่วน มูลค่า
46	สกอตแลนด์	4	5	0.1%	0.0%
47	โปแลนด์	4	12	0.1%	0.1%
48	อินโดนีเซีย	3	10	0.1%	0.0%
49	เนปาล	3	80	0.1%	0.4%
50	เอสโตเนีย	2	4	0.0%	0.0%
51	ฟิลิปปินส์	2	9	0.0%	0.0%
52	เซนต์คิตส์และเนวิส	2	64	0.0%	0.3%
53	จอร์แดน	2	3	0.0%	0.0%
54	เลบานอน	2	9	0.0%	0.0%
55	เซอร์เบีย แอนด์ มอนเตเนโก	2	12	0.0%	0.1%
56	ไอร์แลนด์เหนือ	1	3	0.0%	0.0%
57	โอมาน	1	3	0.0%	0.0%
58	กาตาร์	1	10	0.0%	0.0%
59	มองโกเลีย	1	3	0.0%	0.0%
60	บาร์เรน	1	3	0.0%	0.0%
61	ลาว	1	2	0.0%	0.0%
62	ตูนิเซีย	1	2	0.0%	0.0%
63	ปากีสถาน	1	14	0.0%	0.1%
64	โปรตุเกส	1	7	0.0%	0.0%
65	โคลอมเบีย	1	8	0.0%	0.0%
66	บรูไนดารุสซาลาม	1	3	0.0%	0.0%
67	เยเมน	1	0	0.0%	0.0%
68	อียิปต์	1	2	0.0%	0.0%
69	สาธารณรัฐไชปรัส	1	88	0.0%	0.4%
70	เบลารุส	1	2	0.0%	0.0%
71	ซาอุดีอาระเบีย	1	2	0.0%	0.0%
72	เวียดนาม	1	4	0.0%	0.0%
73	ไนจีเรีย	1	2	0.0%	0.0%
74	ศรีลังกา	1	2	0.0%	0.0%
75	หมู่เกาะมาร์แชลล์	1	19	0.0%	0.1%
76	ลักเซมเบิร์ก	1	2	0.0%	0.0%
77	กรีซ	1	1	0.0%	0.0%
78	เม็กซิโก	1	2	0.0%	0.0%
6M/2564		4,358	20,449	100.0%	100.0%

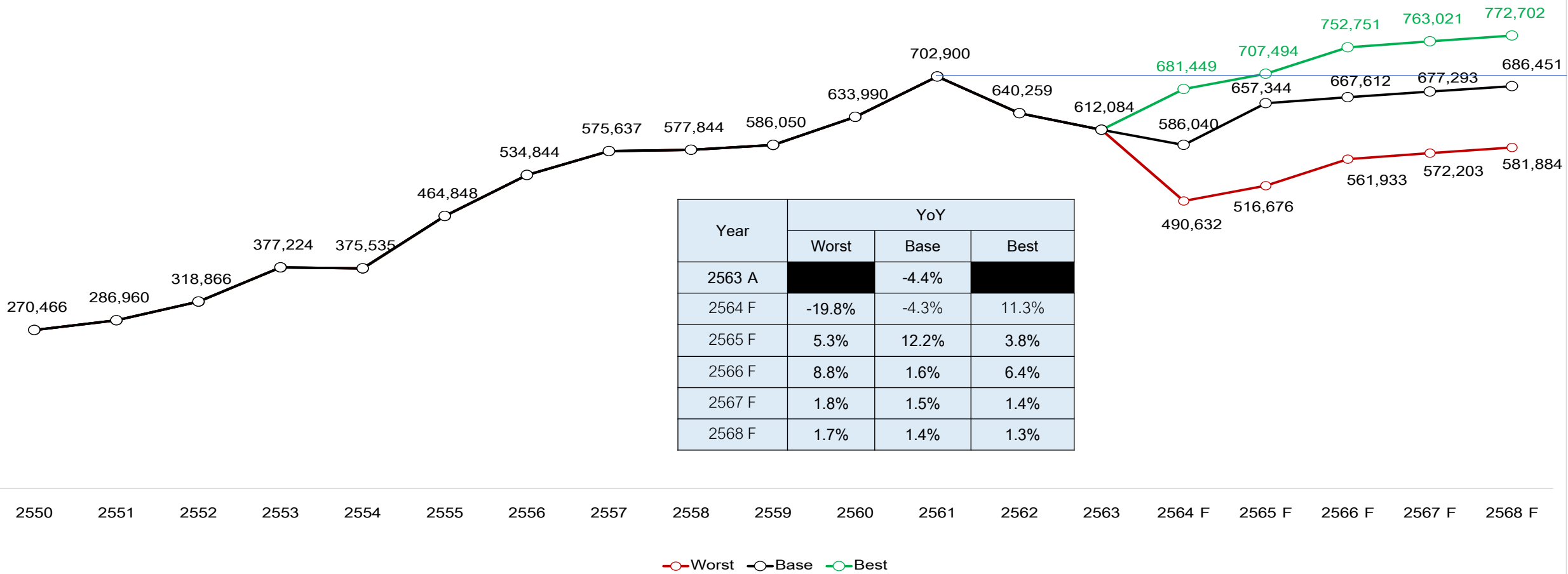
ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ทั่วประเทศ

ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ประเมินการ 2564 - 2565 รายไตรมาส



- ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยรายย่อย ทั่วประเทศ Q2/64 มีการปรับตัวขึ้นอยู่บ้าง แต่ยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยก่อนมีโรคระบาด
- คาดว่า Q3 – Q4/64 YoY จะปรับตัวลดลง คาดว่าจะอยู่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยทั้ง 2 ไตรมาส

ข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ ประเมินการ 2564 - 2568



- ทิศทางปี 2564 คาดว่า จะมีมูลค่าสินเชื่อที่อยู่อาศัยประมาณ 490,632 – 681,449 ลบ. (ค่ากลาง 586,040 ลบ.) โดยจะลดลงจากปี 2563 -19.8% ถึง 11.3% (ค่ากลาง -4.3%)
- ในกรณี Base Case อาจต้องใช้เวลาถึงปี 2569 เพื่อจะมียอดสินเชื่อปล่อยใหม่เท่ากับจุดสูงสุดในปี 2561

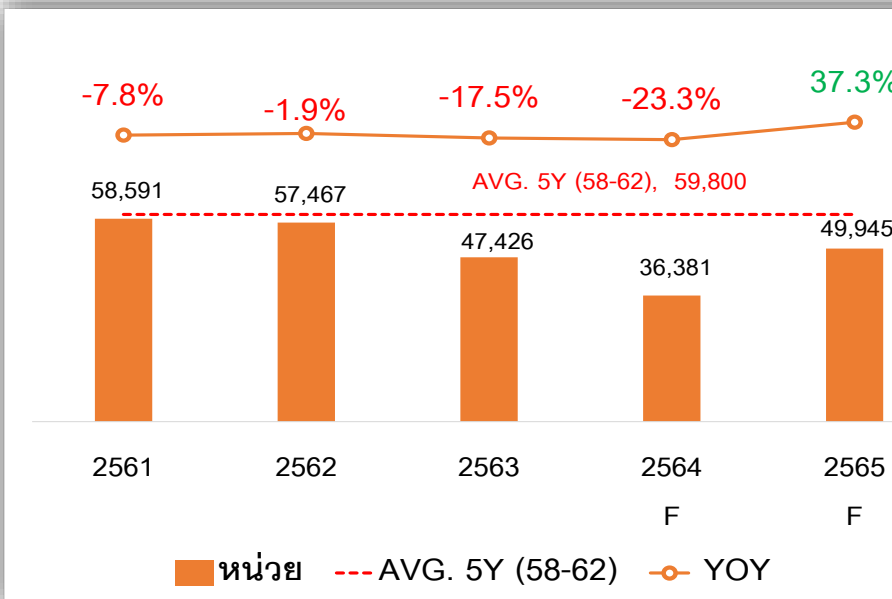
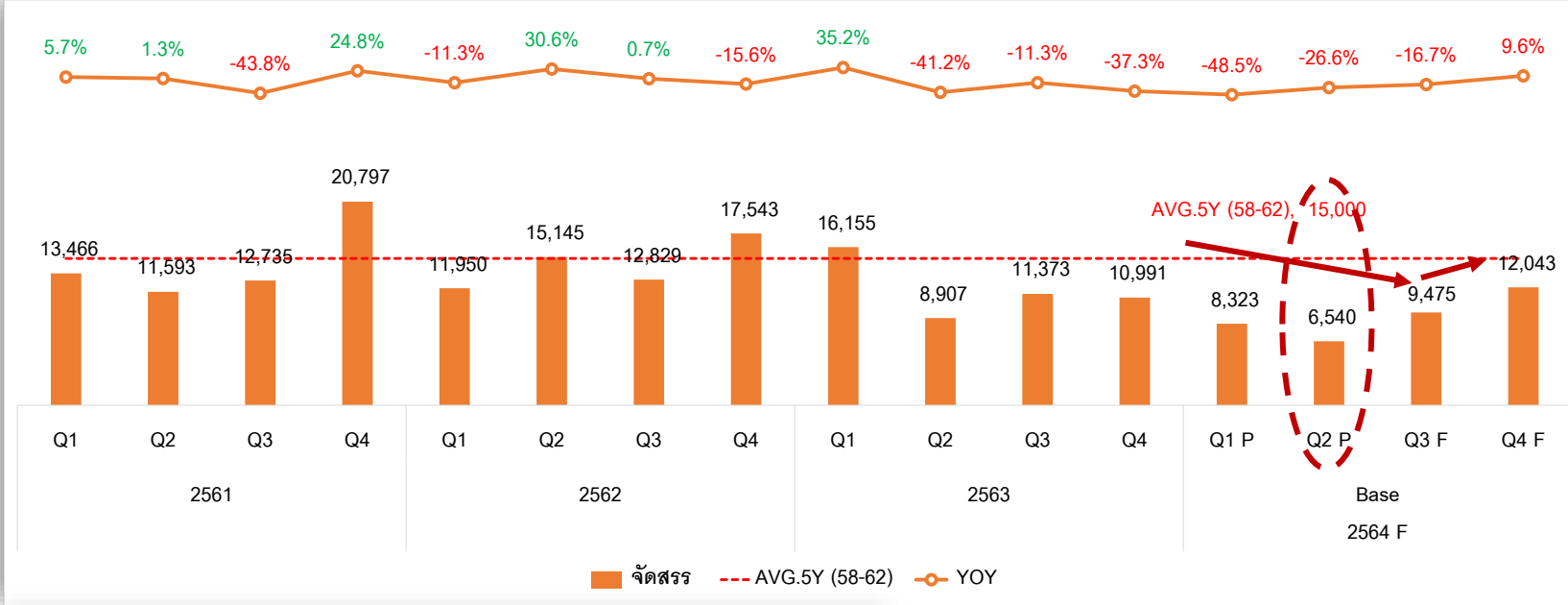
กรุงเทพฯและปริมณฑล

ข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรร กรุงเทพฯ+ปรีฯ

หน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ยังคงชะลอตัว เพื่อรอช่วง COVID-19 คลี่คลาย

Q2/64 หน่วยจัดสรรลดลงต่อเนื่องจากปี 2563 จะกระเตื้องใน Q3/64 จากความต้องการบ้านแนวยังคงมี

- การขยายตัว COVID-19 wave 3 – 4 ทำให้ผู้ประกอบการ ลดปริมาณการขอจัดสรรลงอย่างมาก คือ Q2/64 ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิด COVID-19 ระบาดถึง -56.4% ในไตรมาส 2
- - รายเดือน YoY หน่วยจัดสรรลดลง -17 ถึง -58% ระหว่าง ม.ค.-เม.ย. 64 แต่กระเตื้องขึ้นบ้างใน พ.ค.-มิ.ย. 64 และคาดว่า Q4/64 จะเริ่มดีขึ้นบ้าง แต่คาดว่า ทุกไตรมาสจะยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยฯ
- - คาดว่า ผู้ประกอบฯ เน้นการจัดสรรบ้านแนวราบที่มีราคาสูง ซึ่งกลุ่มที่มีกำลังซื้อในปัจจุบัน และลดการจัดสรรกลุ่มบ้านราคาต่ำ
- - ภาพรวมปี 2564 คาดว่า YoY จะลดลง -23.3% และ YoY จะเพิ่มขึ้นในปี 2565 = +37.3% (ฐานปี 2564 ต่ำ) และการจัดสรรจะเข้าสู่ค่าเฉลี่ยของช่วงปกติในปี 2568-2570



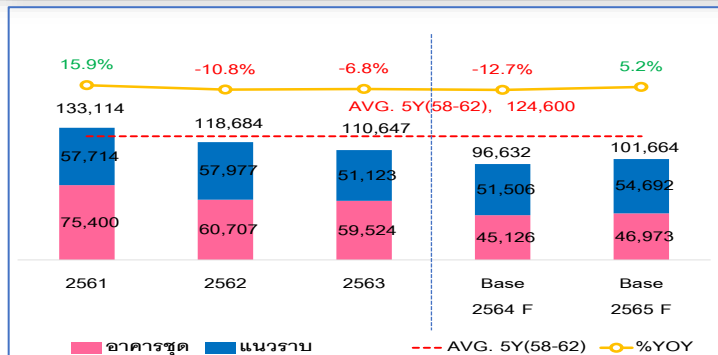
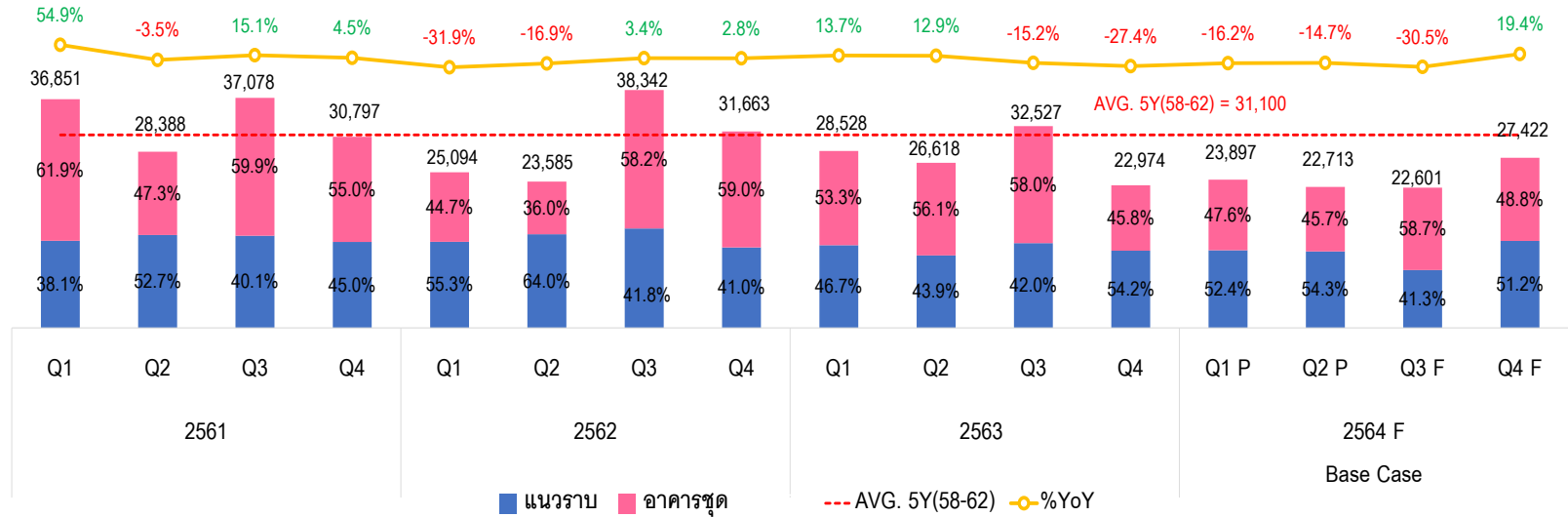
Scenarios	หน่วยจัดสรร ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	32,743	-31.0%
Base Case	36,381	-23.3%
Best Case	40,019	-15.6%

ข้อมูลหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียน กรุงเทพฯ+ปรีฯ

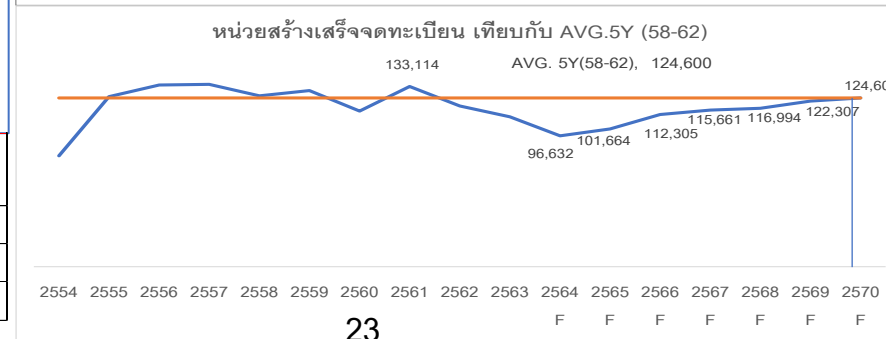
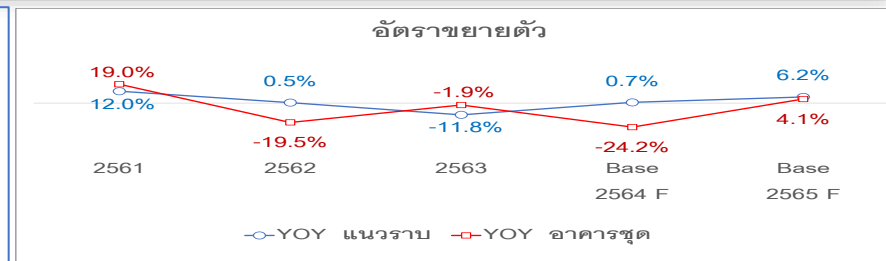
หน่วย สร้างเสร็จจดทะเบียนใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q2/64 มีภาวะการชะลอต่อเนื่องจาก Q4/63

การชะลอตัวของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียน อาจเป็นผลจากการชะลอโครงการและปัญหาการก่อสร้าง

- ปัญหาการก่อสร้างที่เกิดจากภาวะวัสดุก่อสร้างขึ้นราคา และการควบคุมการติดเชื้อของแคมป์คนงานก่อสร้างจากการขยายตัว COVID-19 wave 4
- ในช่วง Q2/64 มีหน่วยสร้างเสร็จต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิด COVID-19 ระบาดถึง -27.0%
- ในช่วง Q2/64 YoY หดตัวลง -14.7% และคาดว่า Q3/64 จะยังคงปรับตัวลดลง แต่ใน Q4/64 จะเริ่มมีจำนวนเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับมาตรการในช่วงปลายปี แต่คาดว่าทุกไตรมาสจะยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยฯ
- คาดว่า ผู้ประกอบการเน้นการขายสินค้าที่เป็น inventory ในปัจจุบัน และเปิดโครงการใหม่น้อยลง ซึ่งเป็นเช่นนี้มาตั้งแต่ปี 2563 ส่งผลให้หน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนในปี 2564 ลดลง
- ภาพรวมปี 2564 คาดว่า YoY จะลดลง -12.7% และ YoY จะเพิ่มขึ้นในปี 2565 = +5.2% และการสร้างเสร็จจดทะเบียนจะเข้าสู่ค่าเฉลี่ยของช่วงปกติในปี 2570



Scenarios	หน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียน ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	86,969	-21.4%
Base Case	96,632	-12.7%
Best Case	106,296	-3.9%

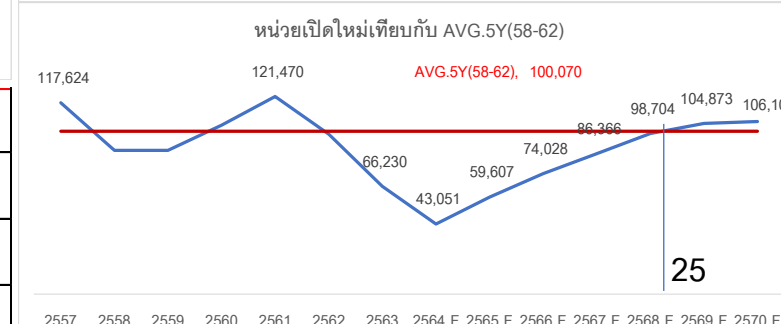
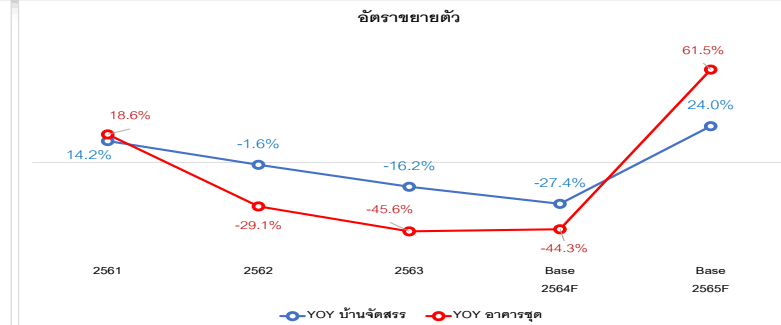
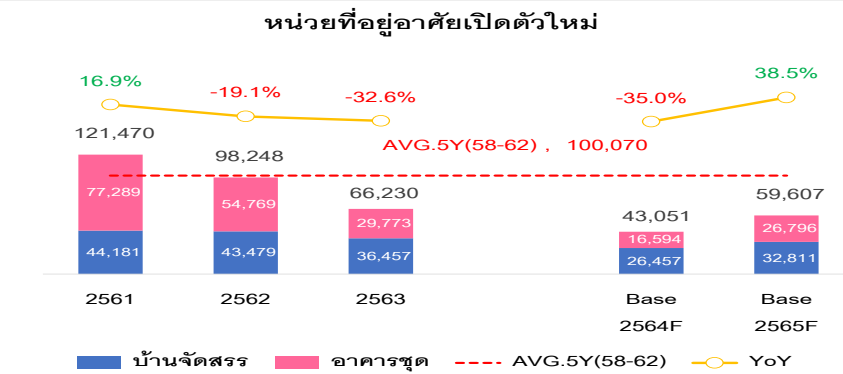
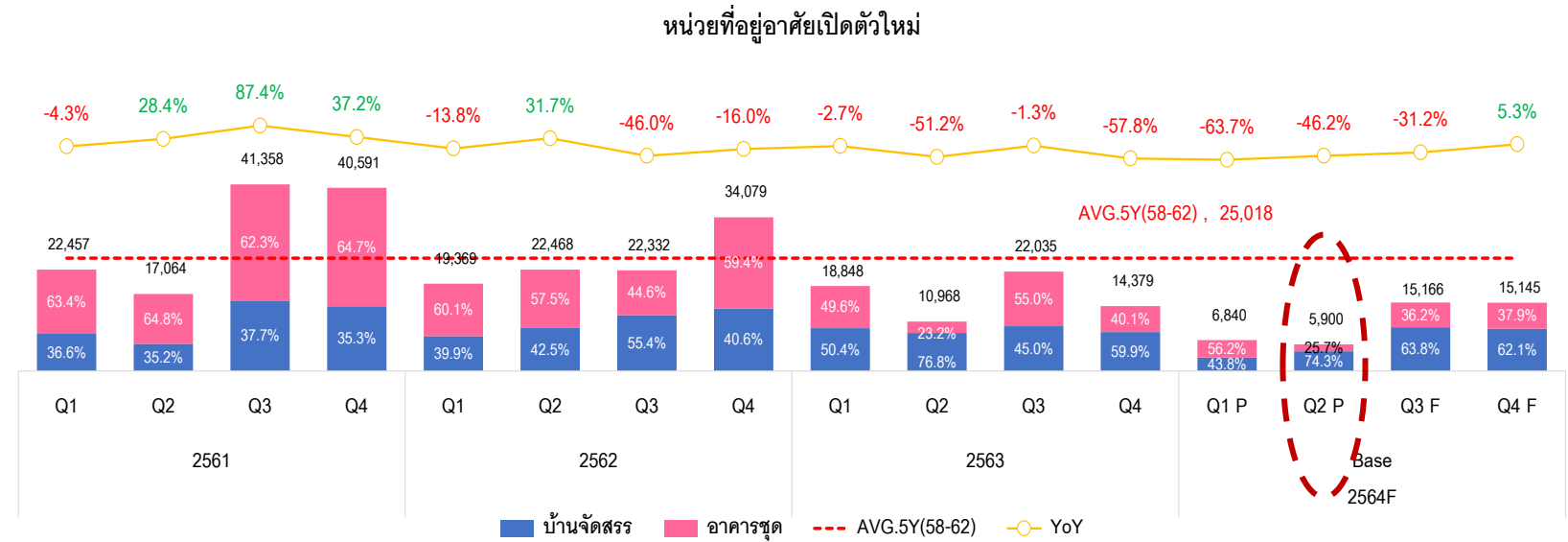


ข้อมูลหน่วยปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯ+ปรีฯ

หน่วย เปิดตัวใหม่ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล Q2/64 มีภาวการณ์ชะลอตัวอย่างมากใน Q1-Q2/64

การชะลอตัวของหน่วยเปิดตัวใหม่ อาจเป็นผลจากยอดขายที่ชะลอตัว และหน่วยเหลือขายสะสมในตลาด

- การขยายตัว COVID-19 wave 3 และ 4 ทำให้กำลังซื้อของผู้ที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยลดลง
- ในช่วง Q2/64 มีหน่วยเปิดตัวใหม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของช่วงก่อนเกิด COVID-19 ระบาดถึง -76.4%
- ในช่วง Q2/64 YoY หดตัวลง -46.2% และคาดว่า Q3/64 และ Q4/64 อาจจะเริ่มมีจำนวนเพิ่มขึ้นเพื่อทดแทนหน่วยที่ขายได้ในช่วงที่ผ่านมา แต่คาดว่าจะเป็นการเปิดโครงการขนาดเล็กไม่ใหญ่ โดยคาดว่าจะทุกไตรมาสในปี 2564 จะยังคงต่ำกว่าค่าเฉลี่ยฯ มากพอสมควร
- คาดว่า ผู้ประกอบการเน้นการขายสินค้าที่เป็น inventory ในปัจจุบัน ทำให้เปิดโครงการใหม่น้อยลง
- ภาพรวมปี 2564 คาดว่า YoY จะลดลง -35.0% และ YoY จะเพิ่มขึ้นในปี 2565 = +38.5% (เนื่องจากฐานต่ำ) และการเปิดตัวหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่จะเข้าสู่ค่าเฉลี่ยของช่วงปกติในปี 2568 - 2569



Scenarios	หน่วยเปิดตัวใหม่ ปี 2564 F	YOY
Worst Case	38,746	-41.5%
Base Case	43,051	-35.0%
Best Case	47,356	-28.5%

ข้อมูลที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในกรุงเทพฯ – ปริมาณ รายเดือน

เขต/อำเภอ	จังหวัด	หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
		บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวม	บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวม
1 บางพลี	สมุทรปราการ	1,388	-	1,388	6,076	-	6,076
2 ห้วยขวาง	กรุงเทพมหานคร	-	982	982	-	4,797	4,797
3 บางใหญ่	นนทบุรี	846	-	846	6,944	-	6,944
4 ลาดกระบัง	กรุงเทพมหานคร	264	490	754	1,212	2,204	3,416
5 วัฒนา	กรุงเทพมหานคร	-	692	692	-	8,200	8,200
6 จตุจักร	กรุงเทพมหานคร	-	668	668	-	6,426	6,426
7 บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	-	644	644	-	2,357	2,357
8 พระสมุทรเจดีย์	สมุทรปราการ	618	-	618	1,870	-	1,870
9 เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ	596	-	596	3,808	-	3,808
10 พุทธมณฑล	นครปฐม	-	588	588	-	2	2
11 บางกรวย	นนทบุรี	417	150	567	2,339	233	2,572
12 ดอนเมือง	กรุงเทพมหานคร	472	-	472	1,343	-	1,343
13 ลำลูกกา	ปทุมธานี	434	-	434	1,429	-	1,429
14 เมืองสมุทรสาคร	สมุทรสาคร	422	-	422	821	-	821
15 ธัญบุรี	ปทุมธานี	226	189	415	1,387	241	1,628
16 คลองหลวง	ปทุมธานี	401	-	401	2,177	-	2,177
17 บางเขน	กรุงเทพมหานคร	311	-	311	1,174	-	1,174
18 ปากเกร็ด	นนทบุรี	189	82	271	2,701	98	2,799
19 สายไหม	กรุงเทพมหานคร	247	-	247	1,507	-	1,507
20 ประเวศ	กรุงเทพมหานคร	232	-	232	898	-	898
21 บางนา	กรุงเทพมหานคร	-	204	204	-	786	786
22 ดินแดง	กรุงเทพมหานคร	-	201	201	-	798	798
23 คลองสาน	กรุงเทพมหานคร	-	170	170	-	1,500	1,500
24 บางบัวทอง	นนทบุรี	-	158	158	-	158	158
25 วังทองหลาง	กรุงเทพมหานคร	-	144	144	-	212	212
26 บางแค	กรุงเทพมหานคร	97	-	97	898	-	898
27 เมืองนครปฐม	นครปฐม	77	-	77	278	-	278
28 บางขุนเทียน	กรุงเทพมหานคร	55	-	55	230	-	230
29 กำแพงแสน	นครปฐม	41	-	41	117	-	117
30 คลองสามวา	กรุงเทพมหานคร	25	-	25	110	-	110
31 บึงกุ่ม	กรุงเทพมหานคร	14	-	14	770	-	770
32 กระทุ่มแบน	สมุทรสาคร	6	-	6	22	-	22
รวม		7,378	5,362	12,740	38,111	28,012	66,123

ข้อมูลเปิดตัวใหม่ 6 เดือนแรกของปี 2564

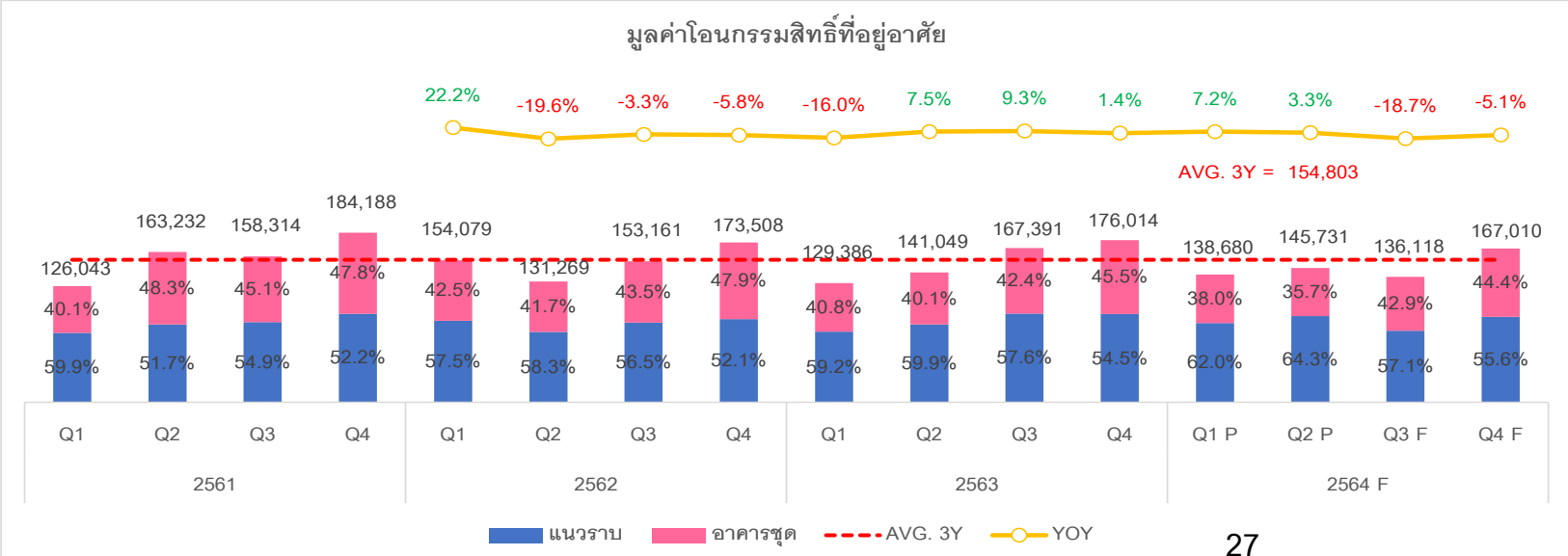
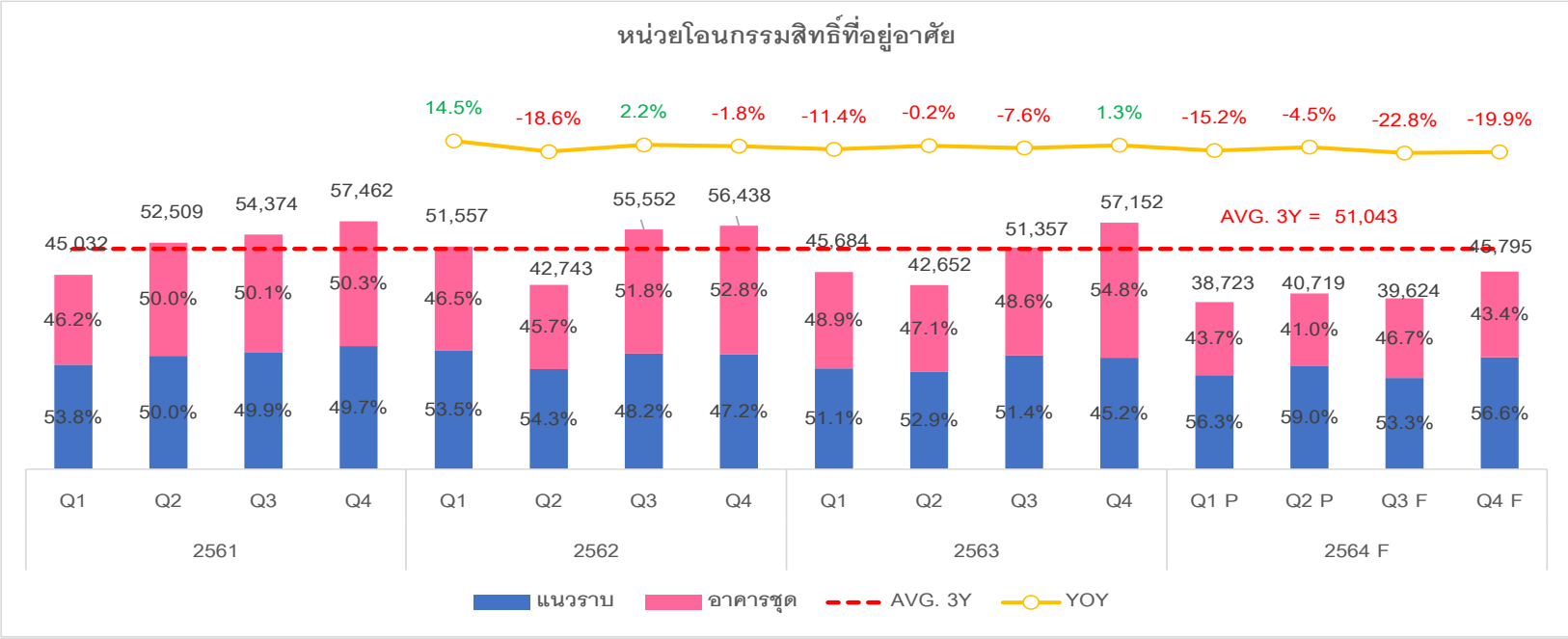
ระดับราคา	บ้านจัดสรร	อาคารชุด	รวมที่อยู่อาศัย	สัดส่วนรวมที่อยู่อาศัย
≤ 1,000,000	-	666	666	5.2%
1,000,001 - 1,500,000	37	423	460	3.6%
1,500,001 - 2,000,000	511	334	845	6.6%
2,000,001 - 2,500,000	1,772	1,368	3,140	24.6%
3,000,001 - 5,000,000	2,777	1,066	3,843	30.2%
5,000,001 - 7,500,000	884	553	1,437	11.3%
7,500,001 - 10,000,000	894	545	1,439	11.3%
10,000,001 ขึ้นไป	503	407	910	7.1%
รวม	7,378	5,362	12,740	100.0%

หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้น

หน่วยและมูลค่า โอนกรรมสิทธิ์ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑลปี 2564 ชะลอตัวชัดเจนขึ้น ใน Q1-Q2-Q3/64

ผลกระทบจากยอดขายที่ลดลงในปี 2562 – 2563 ได้สะท้อนผ่านการโอนกรรมสิทธิ์ใน Q1-Q4/64 ชัดเจน

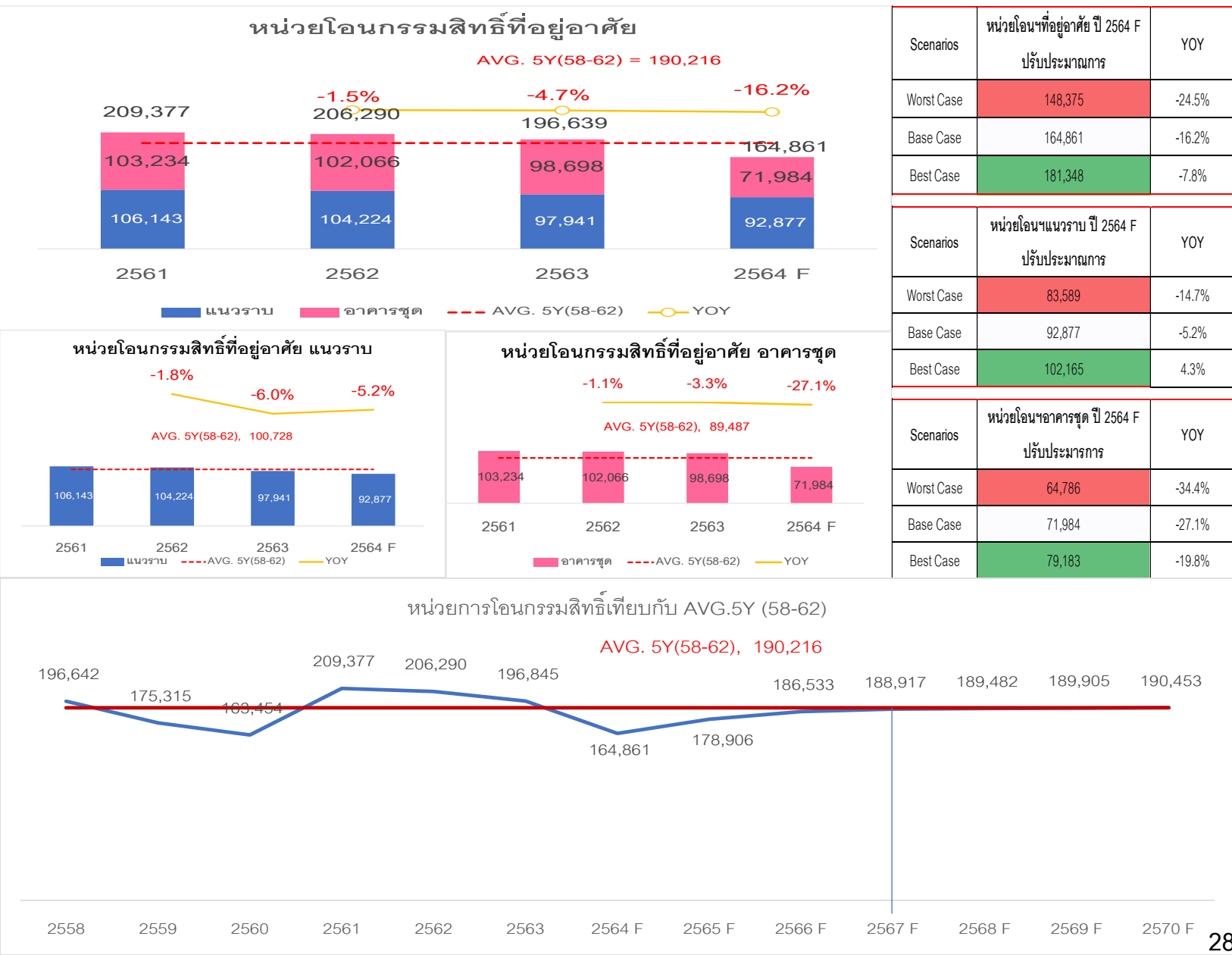
- Q2/64 ภาพการณ์โอนกรรมสิทธิ์ YoY อัตราการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยลดลง(-4.5%) แต่มูลค่าเพิ่มขึ้น (+3.3%) สะท้อนว่า บ้านที่โอนใน กรุงเทพฯ เป็นบ้านที่มีราคาสูงขึ้น
- แต่ใน Q2/64 หน่วยและมูลค่าต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ถึง -20.2% และ -5.9% ตามลำดับ
- Q3/64 มีแนวโน้มว่าจะลดลงต่อเนื่องทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าถึง โดย YoY คาดว่าจะลดลงถึง -22.8% และ -18.7% ตามลำดับ
- Q4/64 มีแนวโน้มว่าจะมีจำนวนหน่วยมูลค่าปรับตัวสูงขึ้น แต่ YoY ยังคงติดลบต่อเนื่องที่ -19.9%
- ขณะที่มูลค่าจะปรับตัวสูงขึ้นไปสูงกว่าค่าเฉลี่ย แต่ในมิติของการขยายตัว YoY ยังคงติดลบต่อเนื่องประมาณ -5.1%



หน่วย โอนกรรมสิทธิ์ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2564 มีแนวโน้มชะลอตัว ทั้งแนวราบและคอนโด

การลดลงของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ ต่อเนื่อง Q1-Q4/64 ทำให้หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ 64 มีแนวโน้มลดลง

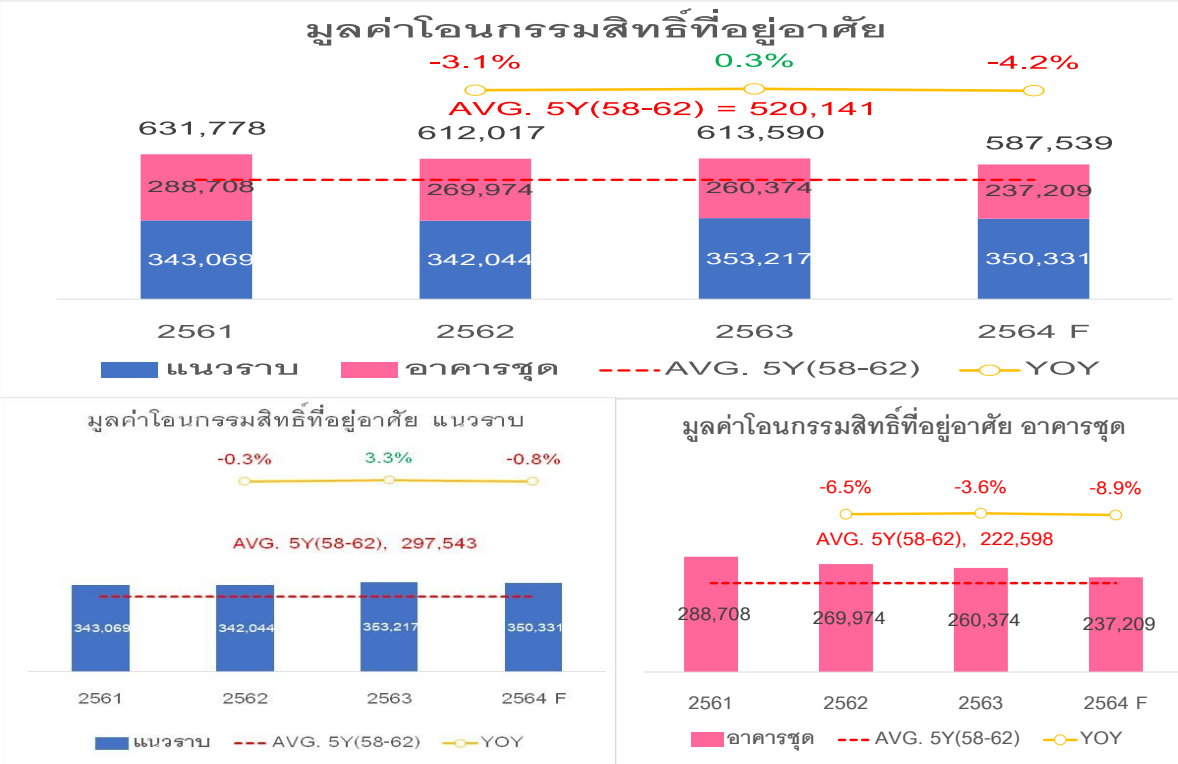
- ภาพรวมปี 2564 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 164,861 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมีหน่วยโอนฯ 196,639 หน่วย หรือ -16.2% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -15.4%)
- บ้านแนวราบ ปี 2564 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 92,877 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมีหน่วยโอนฯ 97,941 หน่วย หรือ -5.2% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -7.8%)
- อาคารชุด ปี 2564 อาจมีหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 71,984 หน่วย ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมีหน่วยโอนฯ 98,698 หน่วย หรือ -27.1% (ห่างจากค่าเฉลี่ย -19.6%)
- คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 และสามารถกลับเข้าสู่ค่าเฉลี่ยในภาวะปกติได้ในปี 2567



มูลค่า โอนกรรมสิทธิ์ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2564 แนวโน้มค่อนข้างชะลอตัวมากกว่าแนวราบ

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ปรับตัวลง
น้อยกว่าจำนวนหน่วย โดยเป็นการ
ปรับตัวลดลงของคอนโดเป็นสำคัญ

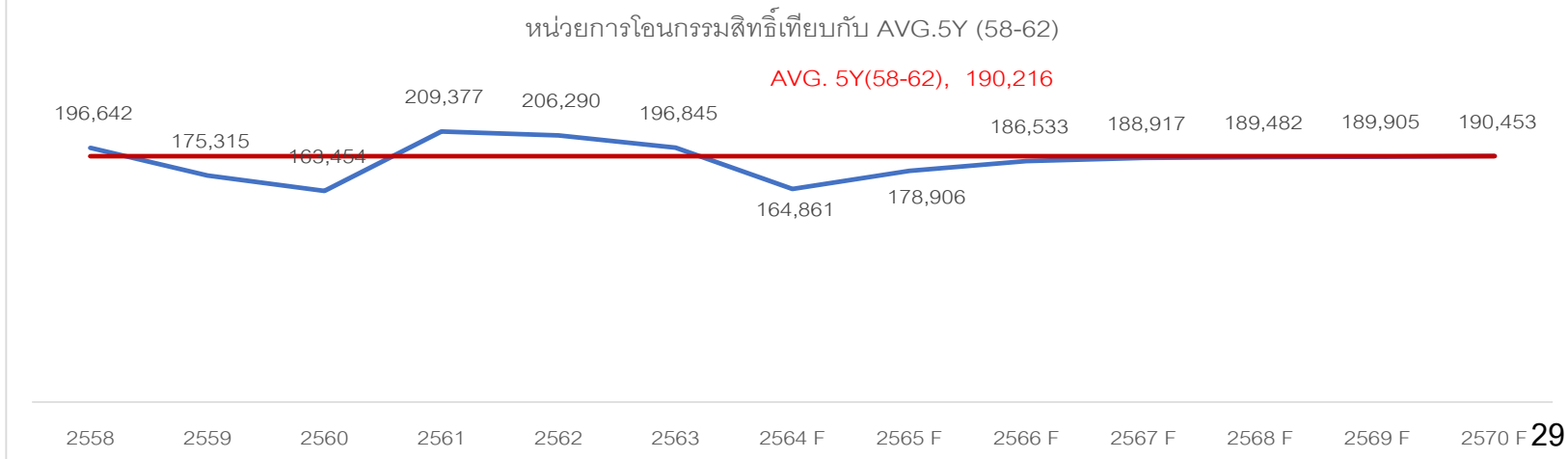
- ภาพรวมปี 2564 อาจมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 587,539 ลบ. ลดลงจากปี 2563 ที่เคยมูลค่าโอนฯ 613,590 ลบ. หรือ -4.2% (แต่สูงกว่าค่าเฉลี่ย +12.9%)
- บ้านแนวราบ ปี 2564 อาจมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือ 350,331 ลบ. โดยลดลงจากปี 2563 ที่เคยมูลค่าโอนฯ 353,217 ลบ.หรือ -0.8% (แต่สูงกว่าค่าเฉลี่ย +17.7%)
- อาคารชุด ปี 2564 อาจมีมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ลดลงจะเหลือเพียง 237,209 ลบ. โดยลดลงจากปี 2563 ที่เคยมูลค่าโอนฯ 260,374 ลบ. หรือ -8.9% (ห่างจากค่าเฉลี่ย +6.6%)
- จะเห็นได้ว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์สูงกว่าค่าเฉลี่ยทุกปีตั้งแต่ปี 2561 และคาดว่า ปี 2564 จะมีจำนวนที่ลดลงแต่ยังสูงกว่าค่าเฉลี่ยที่ผ่านมา

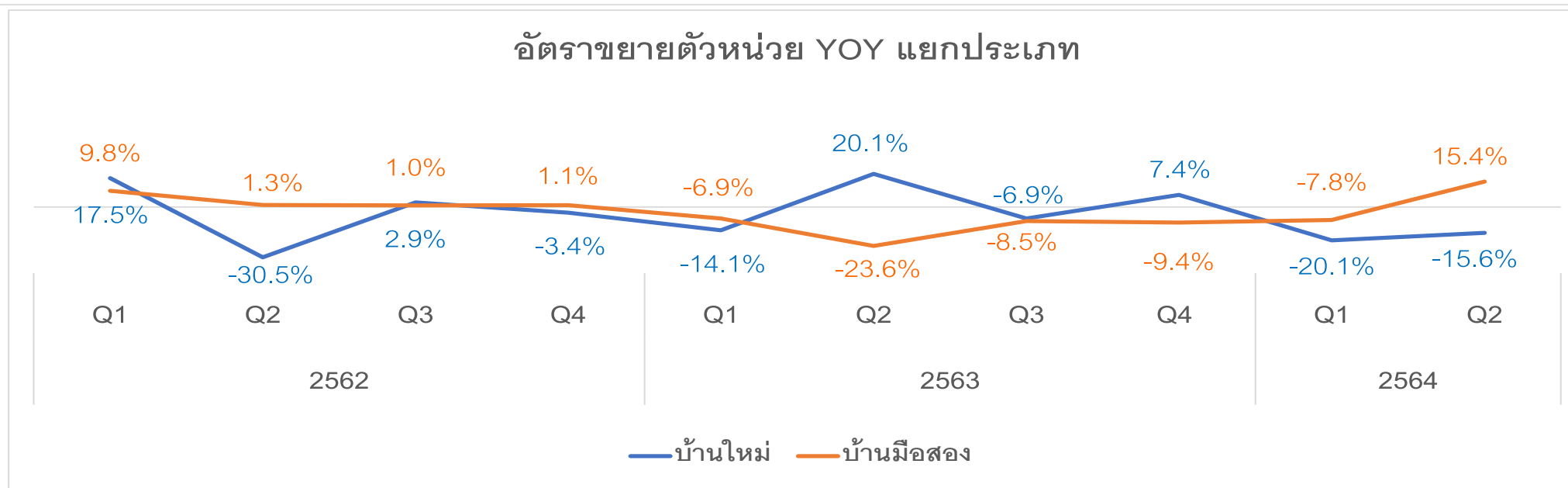
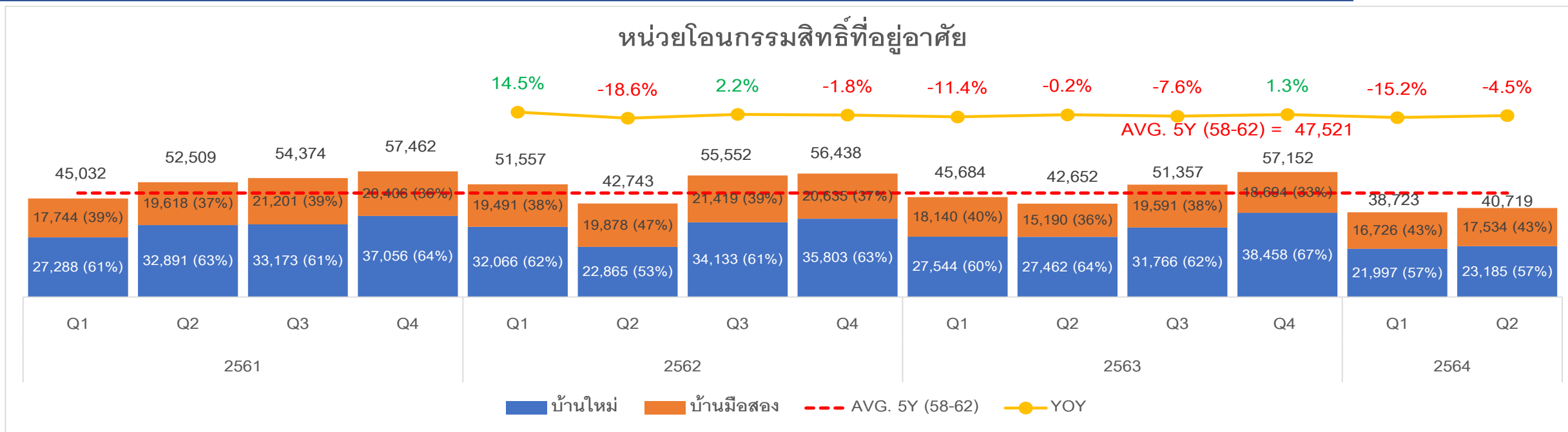


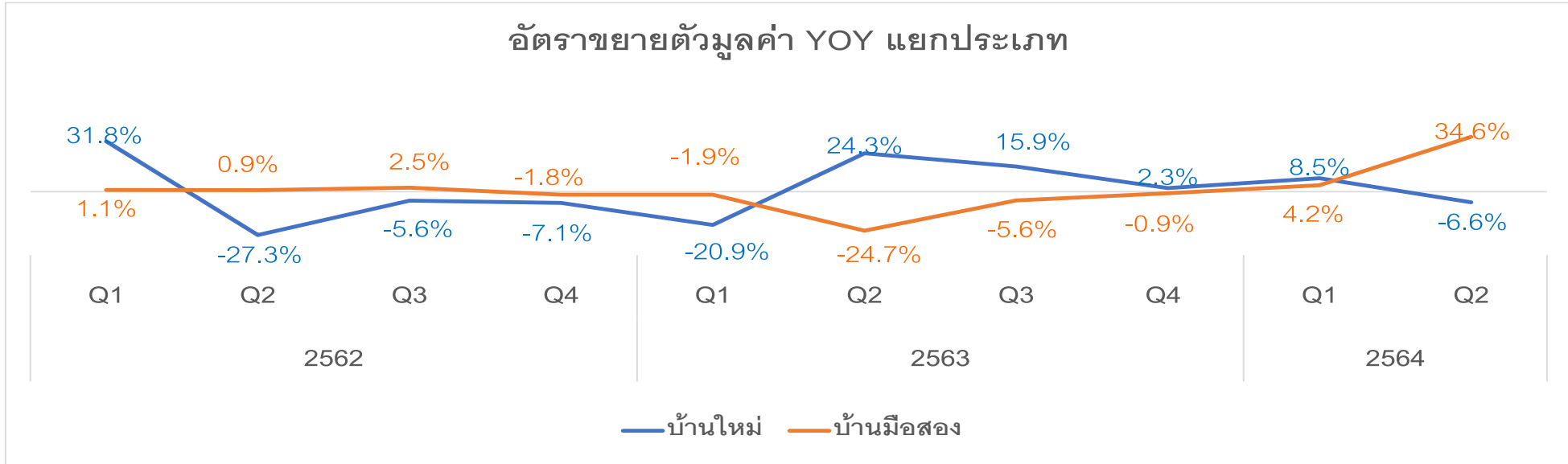
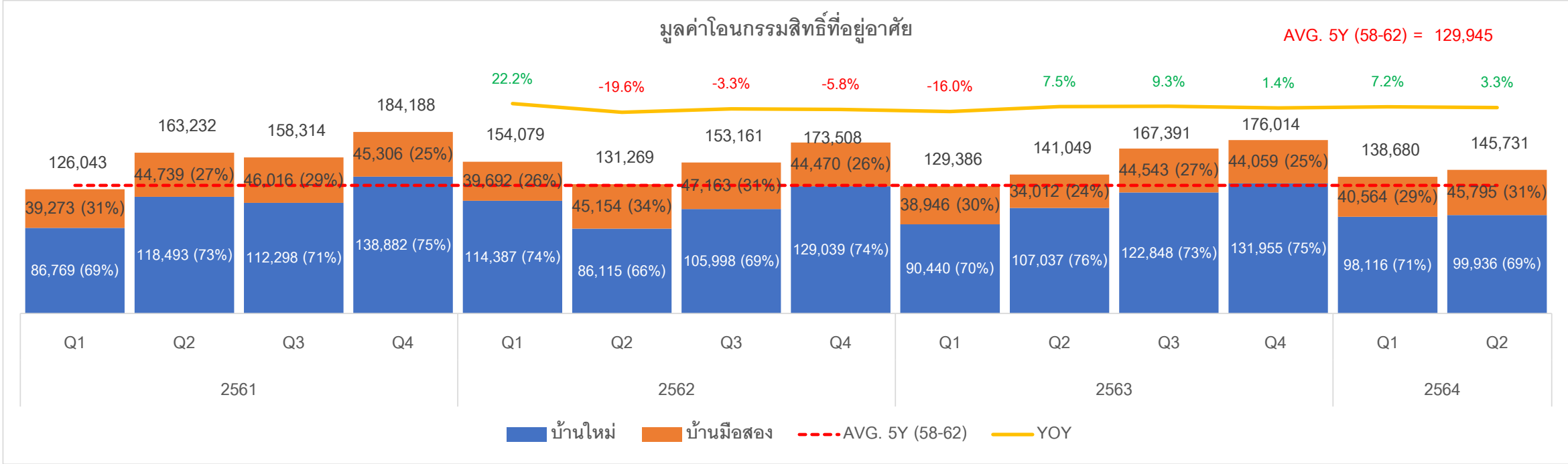
Scenarios	มูลค่าโอนฯที่อยู่อาศัย ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	528,785	-13.8%
Base Case	587,539	-4.2%
Best Case	646,293	5.3%

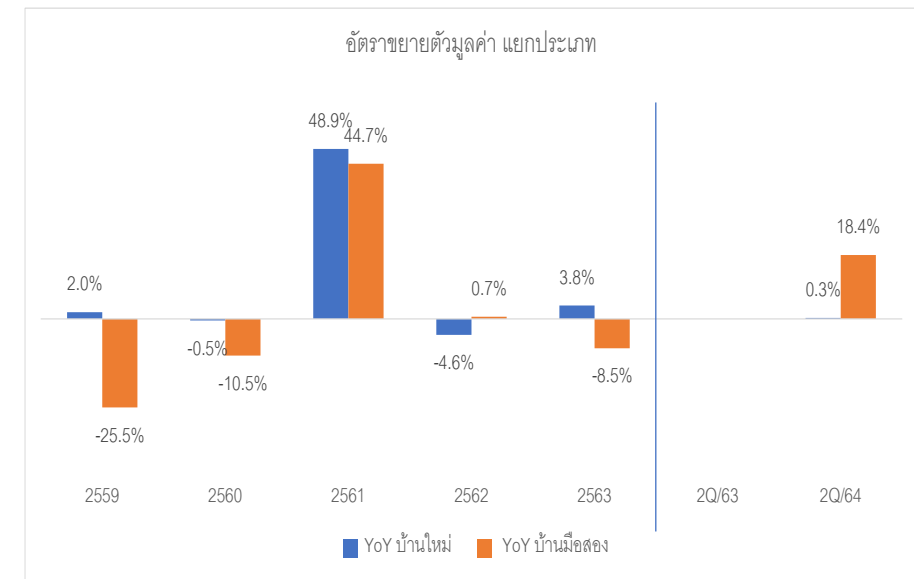
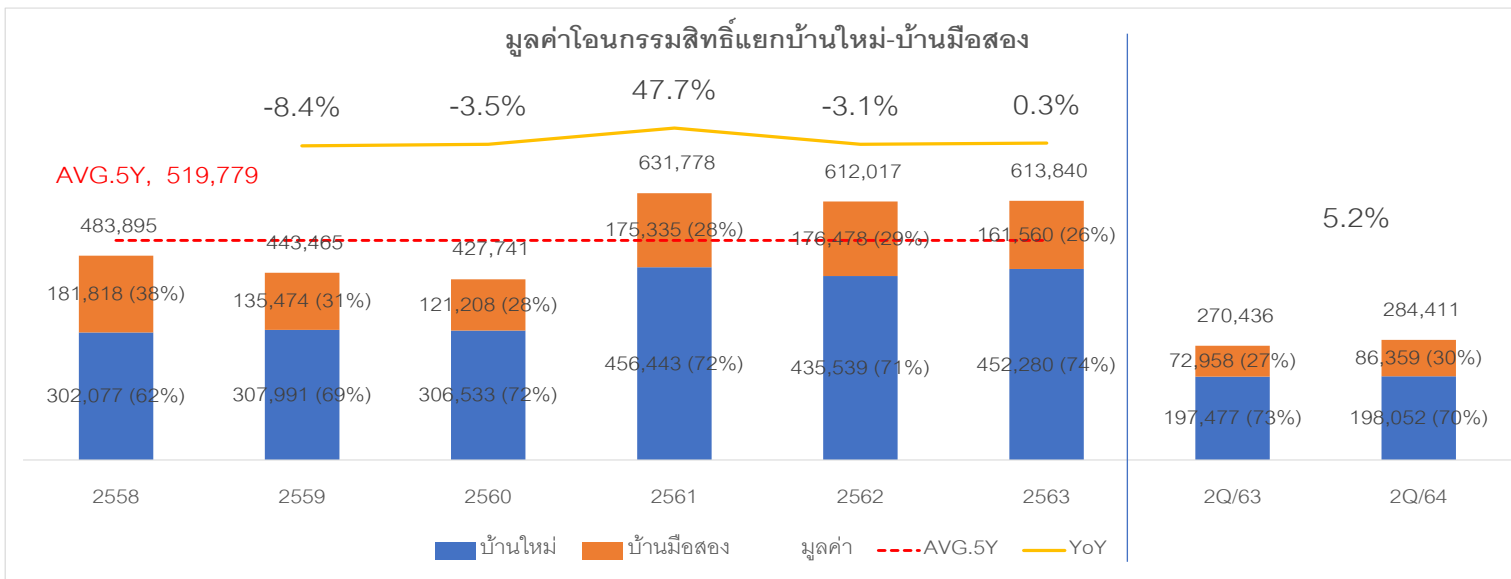
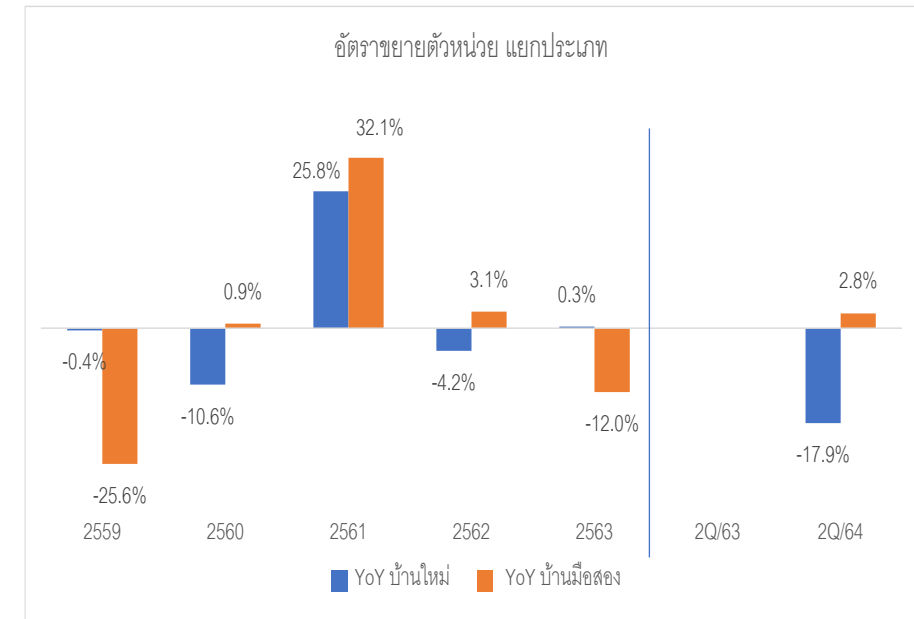
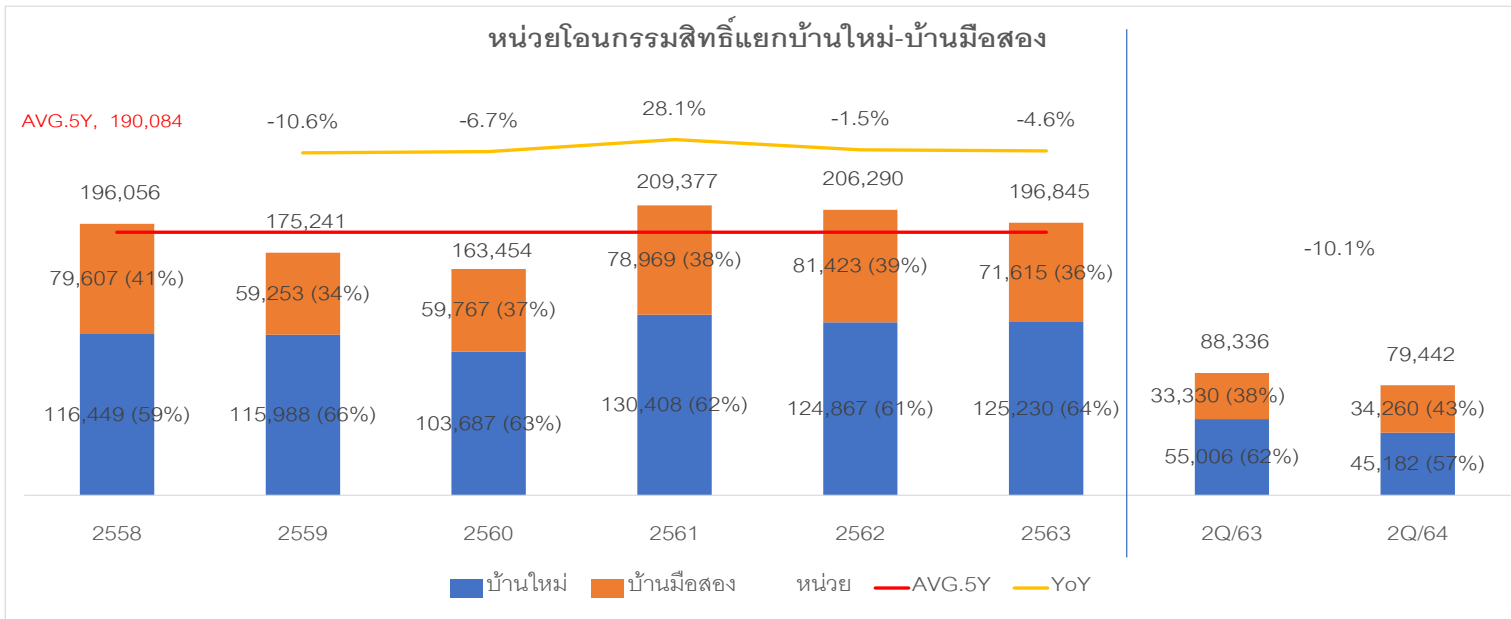
Scenarios	มูลค่าโอนฯแนวราบ ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	315,298	-10.7%
Base Case	350,331	-0.8%
Best Case	385,364	9.1%

Scenarios	มูลค่าโอนฯอาคารชุด ปี 2564 F ปรับประมาณการ	YOY
Worst Case	213,488	-18.0%
Base Case	237,209	-8.9%
Best Case	260,929	0.2%









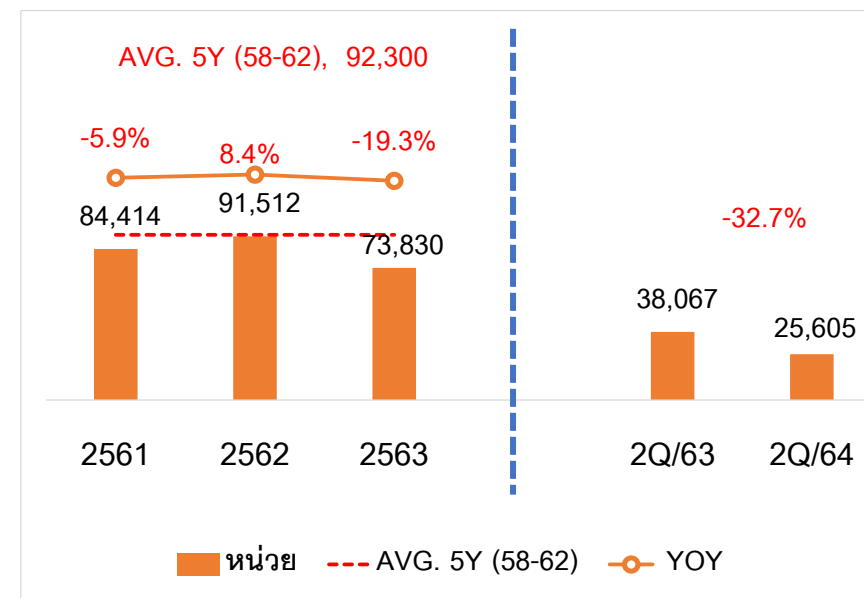
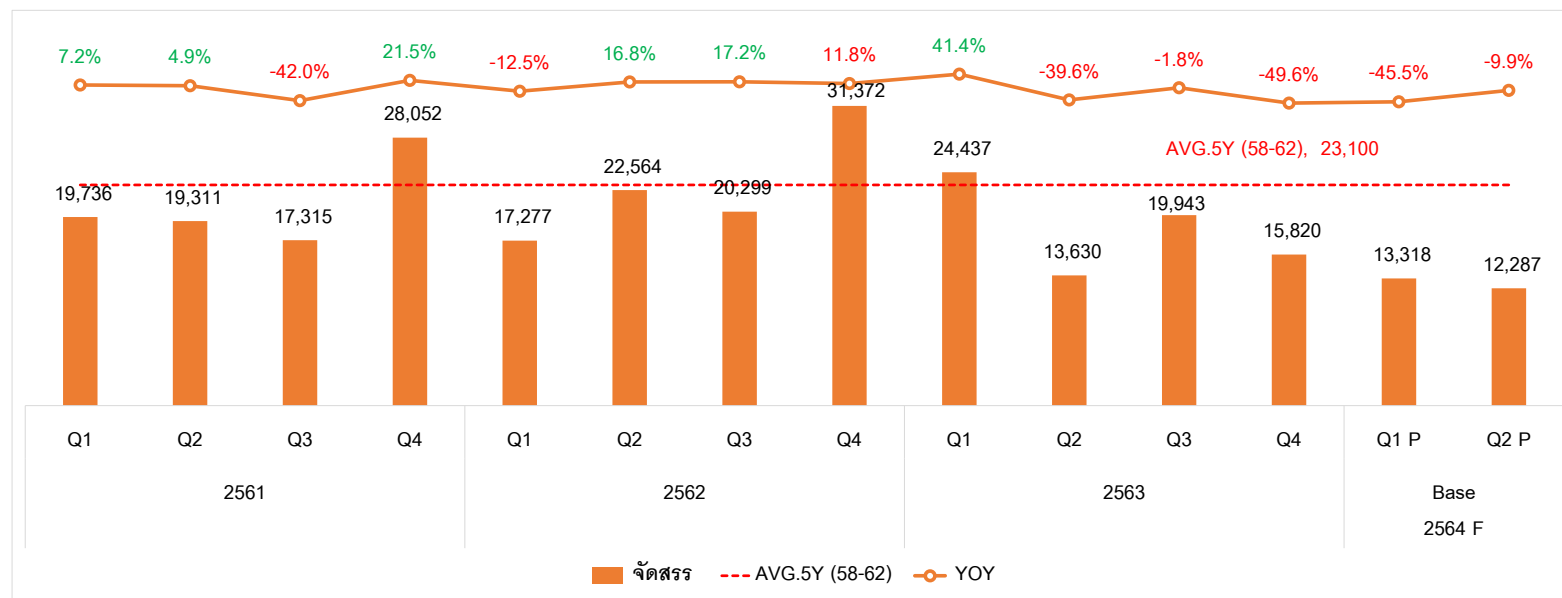
29 จังหวัดในพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด

29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้ม

พื้นที่สีแดงเข้ม 29 จังหวัด	ประกาศคำสั่ง ยกระดับล็อกดาวน์โควิด ขยายพื้นที่สีแดงเข้ม 13 จังหวัด มีผล 20 ก.ค. 64
1	กรุงเทพมหานคร
2	นครปฐม
3	นนทบุรี
4	ปทุมธานี
5	สมุทรปราการ
6	สมุทรสาคร
7	พระนครศรีอยุธยา
8	ฉะเชิงเทรา
9	ชลบุรี
10	นราธิวาส
11	ปัตตานี
12	ยะลา
13	สงขลา

พื้นที่สีแดงเข้ม 29 จังหวัด	ปรับพื้นที่สีแดงเข้มเป็น 29 จังหวัด ล็อกดาวน์ - เคอร์ฟิว 14 วัน มีผลบังคับใช้ 3 ส.ค.64
14	กาญจนบุรี
15	ตาก
16	นครนายก
17	นครราชสีมา
18	ประจวบคีรีขันธ์
19	ปราจีนบุรี
20	เพชรบุรี
21	เพชรบูรณ์
22	ระยอง
23	ราชบุรี
24	ลพบุรี
25	สิงห์บุรี
26	สมุทรสงคราม
27	สระบุรี
28	สุพรรณบุรี
29	อ่างทอง

ข้อมูลการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้ม

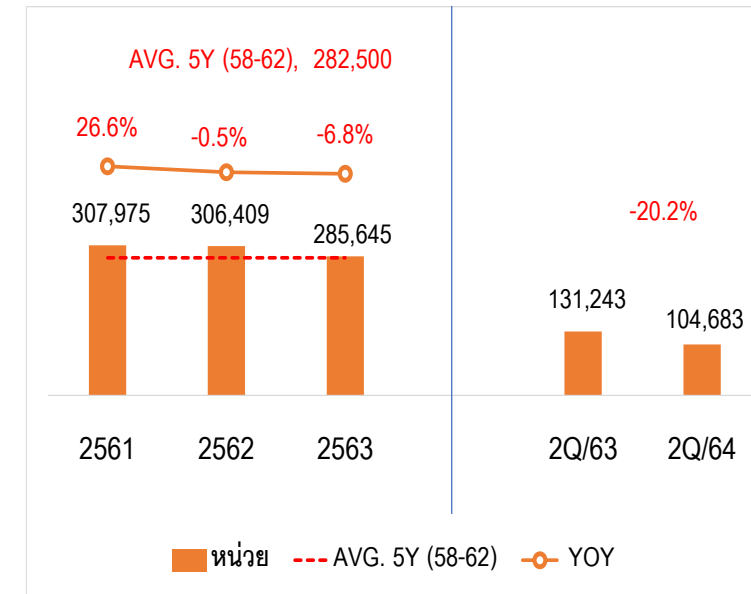
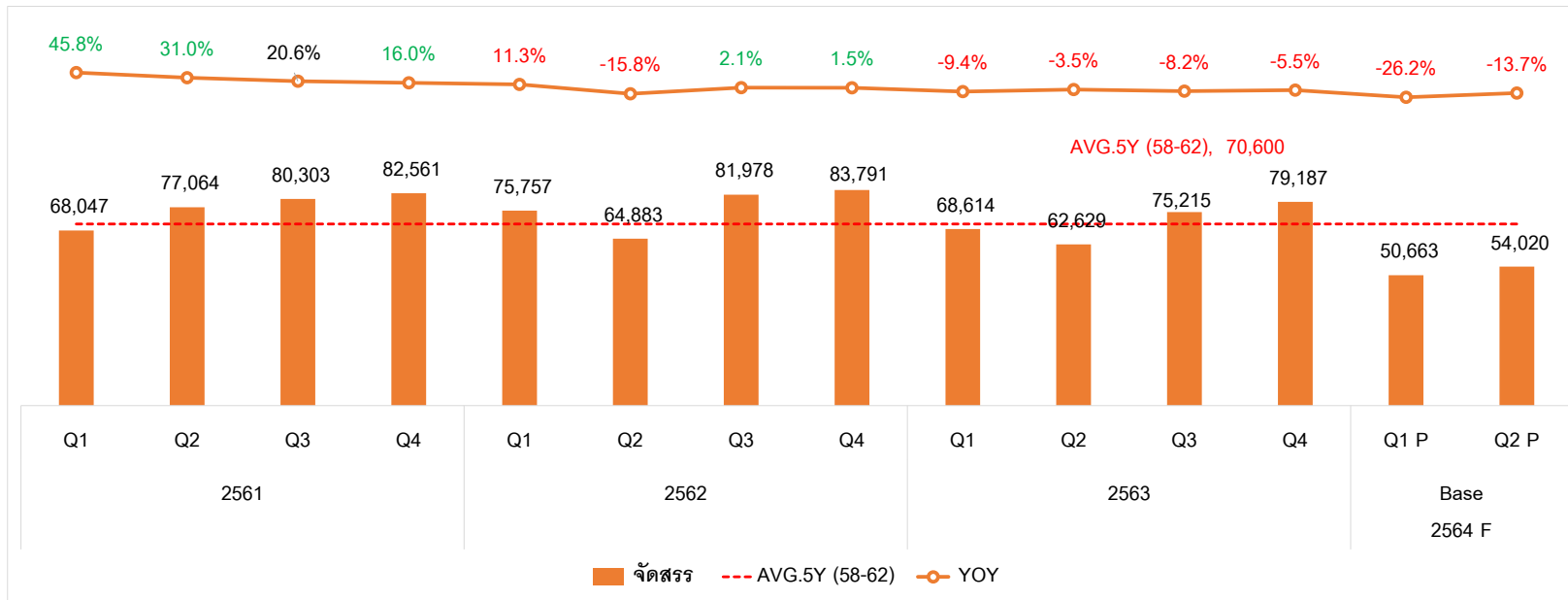


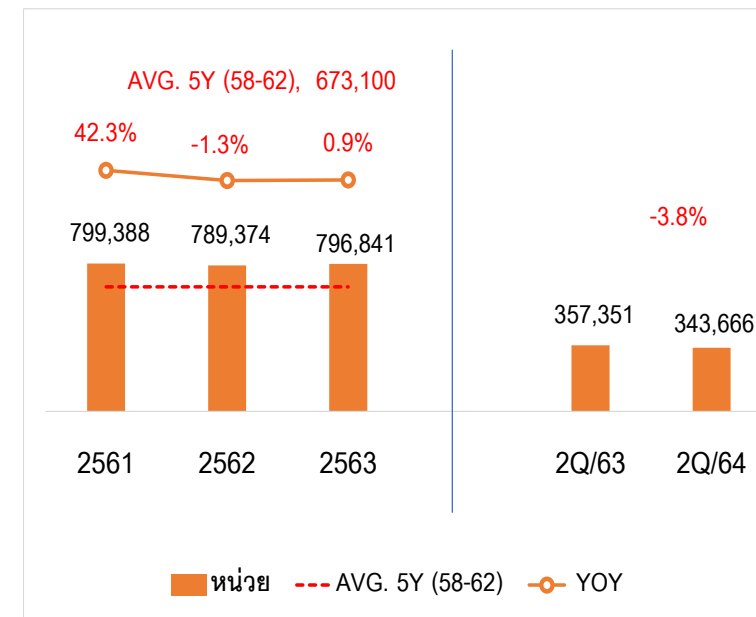
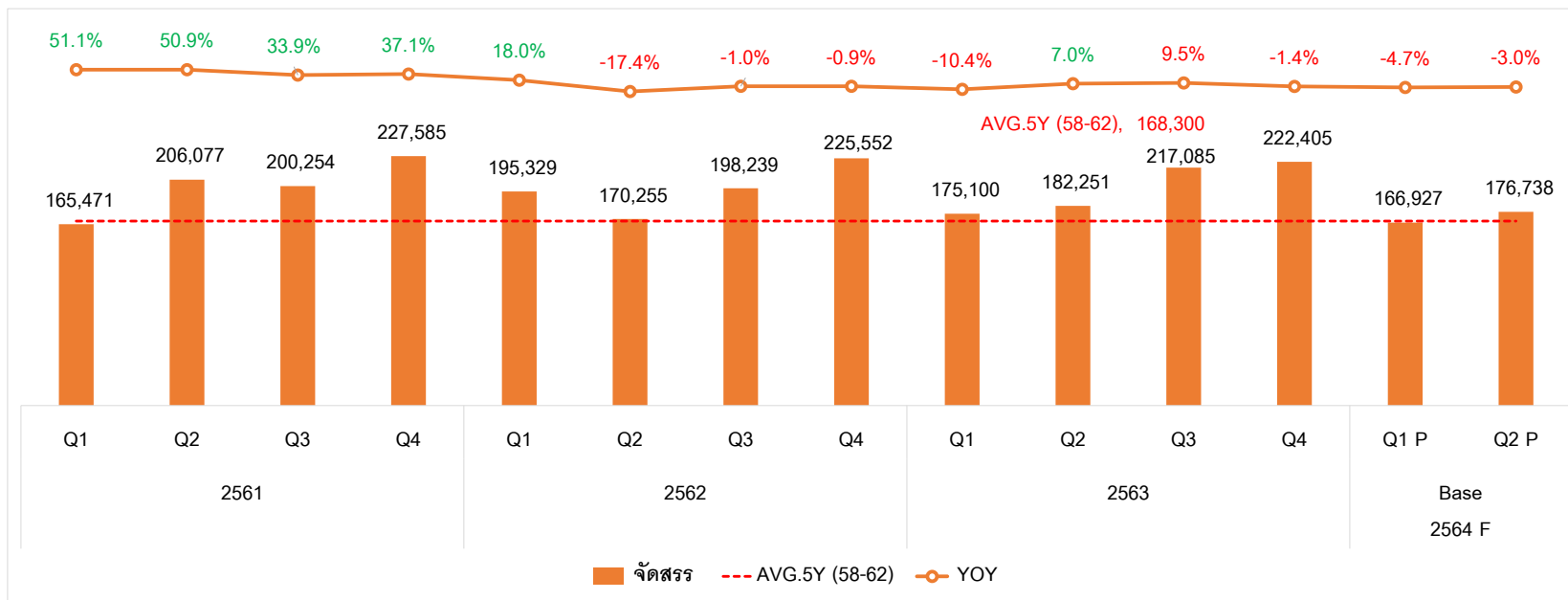
Note: จังหวัดสิงห์บุรี ไม่พบ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลย ตั้งแต่ปี 2546

- 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มมีสัดส่วนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็น 89% (สัดส่วนเฉลี่ย 5 ปี (58-62)) ของการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ
- 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มในปี 2563 มีสัดส่วนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็น 91% ของ 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้ม
- จะเห็นว่า 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดง ณ Q2/64 มีอัตราขยายตัวลดลง -33.1%

ลำดับ	จังหวัด	2562	2563	YoY(62-63)	2Q/63	2Q/64	YoY(2Q)
1	กรุงเทพมหานคร	14,941	13,884	-7.1%	6,127	4,474	-27.0%
2	ปทุมธานี	13,591	6,183	-54.5%	4,489	2,313	-48.5%
3	สมุทรปราการ	12,910	15,804	22.4%	5,857	5,413	-7.6%
4	ชลบุรี	10,665	5,932	-44.4%	3,393	3,704	9.2%
5	ระยอง	9,707	7,635	-21.3%	3,001	2,782	-7.3%
6	นนทบุรี	7,071	7,534	6.5%	5,653	1,047	-81.5%
7	สมุทรสาคร	6,440	2,677	-58.4%	1,764	534	-69.7%
8	นครราชสีมา	3,620	2,166	-40.2%	621	851	37.0%
9	ฉะเชิงเทรา	3,584	4,185	16.8%	2,015	604	-70.0%
10	นครปฐม	2,514	1,344	-46.5%	1,172	1,082	-7.7%

Note: จังหวัดสิงห์บุรี ไม่พบ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลย ตั้งแต่ปี 2546





- 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์เป็น 78% (สัดส่วนเฉลี่ย 5 ปี (58-62)) ของการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
- 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มในปี 2563 มีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์เป็น 88% ของ 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้ม
- จะเห็นว่า 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดง ณ Q2/64 มีอัตราขยายตัวหน่วยลดลง -13.7%

ลำดับ	จังหวัด	2562	2563	YoY(62-63)	2Q/63	2Q/64	YoY(2Q)
1	กรุงเทพมหานคร	106,101	105,204	-0.8%	46,449	42,415	-8.7%
2	ชลบุรี	35,234	29,276	-16.9%	13,187	12,489	-5.3%
3	สมุทรปราการ	31,744	25,642	-19.2%	12,145	9,747	-19.7%
4	ปทุมธานี	27,258	27,093	-0.6%	12,138	12,229	0.7%
5	นนทบุรี	26,589	25,783	-3.0%	11,159	12,011	7.6%
6	ระยอง	11,871	12,033	1.4%	5,324	2,794	-47.5%
7	นครราชสีมา	8,569	8,365	-2.4%	4,014	2,865	-28.6%
8	นครปฐม	7,419	6,812	-8.2%	3,267	922	-71.8%
9	สมุทรสาคร	7,179	6,311	-12.1%	3,178	2,118	-33.4%
10	พระนครศรีอยุธยา	7,143	5,536	-22.5%	2,922	619	-78.8%

- 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มมีสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เป็น 85% (สัดส่วนเฉลี่ย 5 ปี (58-62)) ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
- 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มในปี 2563 มีสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เป็น 93% ของ 29 จังหวัดพื้นที่สีแดงเข้ม
- จะเห็นว่า 10 ลำดับแรกของจังหวัดพื้นที่สีแดง ณ Q2/64 มีอัตราขยายตัวมูลค่าเพิ่มขึ้น 2.4%

ลำดับ	จังหวัด	2562	2563	YoY(62-63)	2Q/63	2Q/64	YoY(2Q)
1	กรุงเทพมหานคร	402,590	395,046	-1.9%	169,160	181,833	7.5%
2	ชลบุรี	75,251	68,853	-8.5%	31,579	30,436	-3.6%
3	นนทบุรี	70,432	75,514	7.2%	33,011	39,600	20.0%
4	สมุทรปราการ	66,295	63,856	-3.7%	31,339	27,813	-11.3%
5	ปทุมธานี	46,613	52,870	13.4%	23,612	28,255	19.7%
6	ระยอง	18,416	24,337	32.2%	10,444	5,874	-43.8%
7	นครราชสีมา	14,480	17,239	19.1%	8,378	6,769	-19.2%
8	สมุทรสาคร	14,278	14,195	-0.6%	7,082	5,274	-25.5%
9	สงขลา	12,101	13,131	8.5%	5,276	6,294	19.3%
10	นครปฐม	11,810	12,358	4.6%	6,232	1,636	-73.7%