



การเคหะแห่งชาติ
National Housing Authority

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

มกราคม - มิถุนายน 2561

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย
ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย

คำนำ

แผนพัฒนาวิชาการที่อยู่อาศัย ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2560 – 2564) ที่จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นศูนย์กลางการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ด้านวิชาการที่อยู่อาศัยและการอยู่อาศัย สนับสนุนให้เกิดการบริหารจัดการองค์ความรู้เพื่อนำไปสู่การเป็น “คลังสมองด้านที่อยู่อาศัยของประเทศ” ซึ่งมุ่งเน้นการดำเนินงานในบทบาทของภาครัฐในฐานะ “ผู้สนับสนุน (Enable)” ในด้านข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยจัดทำหรือจัดให้มีข้อมูลด้านที่อยู่อาศัย รวมทั้งข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานตามภารกิจของการเคหะแห่งชาติ และคณะกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัยแห่งชาติ (กอช.)

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ มีภารกิจและหน้าที่ในการดำเนินงานตามแผนงานพัฒนาวิชาการที่อยู่อาศัยให้บรรลุผลตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่วางไว้ การรวบรวมจัดทำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสถานการณ์ที่อยู่อาศัยปี 2561 (เดือนมกราคม – เดือนมิถุนายน) ในครั้งนี้ ประกอบด้วย ข้อมูลหรือปัจจัยต่างๆ ในหลายมิติ และระดับภาพรวมของประเทศ เช่น ข้อมูลด้านเศรษฐกิจ ข้อมูลด้านจำนวนที่อยู่อาศัย (Supply) ข้อมูลด้านความต้องการที่อยู่อาศัย (Demand) ข้อมูลดัชนีราคาที่อยู่อาศัย (Price Index) และสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ที่สามารถสะท้อนถึงสถานการณ์การเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยและสามารถบ่งบอกทิศทางและแนวโน้มของสถานการณ์ของปี 2561 ได้อย่างครอบคลุมในทุกๆ ด้าน

กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย

ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย

การเคหะแห่งชาติ

สิงหาคม 2561

สารบัญ

เนื้อหา	หน้า
1. สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ	1
1.1 การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย	1
1.2 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย	3
1.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ	4
1.4 หนี้ภาคครัวเรือน	4
1.5 ภาวะการทำงานของประชากร	5
1.6 สินเชื่อของสถาบันการเงิน	6
1.7 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย	7
2. สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย	8
2.1 มูลค่าการลงทุนและอัตราการเติบโต	8
2.2 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน	9
2.3 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)	10
2.3.1 ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม	10
2.3.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน	11
2.4 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย (Demand)	14
2.4.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย	14
2.4.2 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่	16
2.5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย	16
2.6 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย	18
3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ปี 2560	19
3.1 จำนวนชุมชน	19
3.2 ความหนาแน่นของชุมชน	21
3.3 สภาพบ้านในชุมชน	22
3.4 กรรมสิทธิ์ที่ดินของชุมชน	23
3.5 ลักษณะการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัยของชุมชน	24
3.6 อาชีพของผู้มีรายได้น้อยในชุมชน	24
3.7 รายได้ครัวเรือนในชุมชน	25
3.8 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ปี 2560	26

สถานการณ์ที่อยู่อาศัย

มกราคม – มิถุนายน ปี 2561

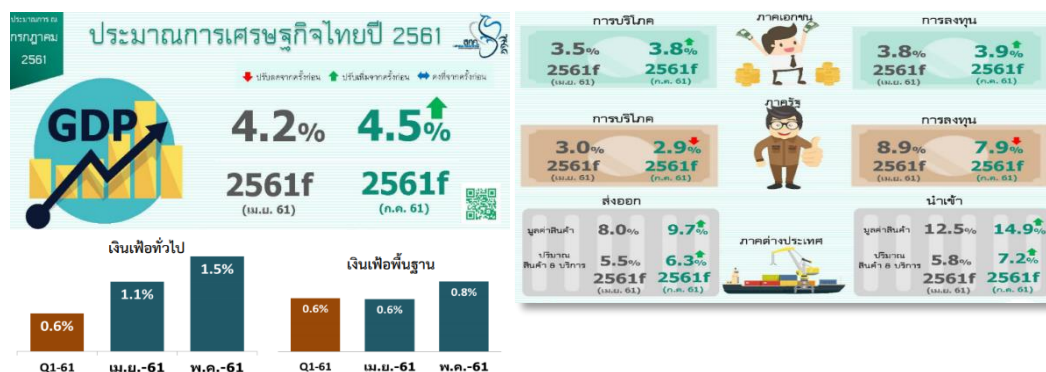
1. สถานการณ์ด้านเศรษฐกิจ

1.1 การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจไทย

กระทรวงการคลังประมาณการเศรษฐกิจไทย ณ เดือนมิถุนายน 2561 โดยคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวได้ร้อยละ 4.5 (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.2 – 4.8) เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ขยายตัวร้อยละ 3.9 มีการส่งออกสินค้าเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญ ซึ่งสอดคล้องกับการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญตามกรอบรายจ่ายเพื่อการบริโภค และลงทุนภาครัฐประจำปีงบประมาณ 2561 ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง นอกจากนี้ความคืบหน้าของโครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐที่สำคัญ และการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐ และภาคเอกชน คาดว่าจะมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ภาคธุรกิจและส่งเสริมบรรยากาศการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงสนับสนุนจากรายได้ครัวเรือนนอกภาคเกษตรที่มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นตามการจ้างที่เพิ่มขึ้นในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออก นอกจากนี้มาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐทั้งระยะที่ 1 และระยะที่ 2 ยังคาดว่าจะมีส่วนช่วยสนับสนุนกำลังซื้อของครัวเรือนในระยะต่อไป

สำหรับเสถียรภาพเศรษฐกิจของไทยยังคงอยู่ในเกณฑ์ดีโดยในส่วนของเสถียรภาพเศรษฐกิจภายในประเทศคาดว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2561 จะอยู่ที่ร้อยละ 1.2 (โดยมีช่วงประมาณการที่ร้อยละ 0.9 - 1.5) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนตามราคาในหมวดพลังงานที่ปรับสูงขึ้นตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก ขณะที่เสถียรภาพเศรษฐกิจภายนอกประเทศ คาดว่าดุลบัญชีเดินสะพัดจะเกินดุล 44.3 พันล้านเหรียญสหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8 ของ GDP (โดยมีช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 8.5 – 9.1 ของ GDP)

ภาพแสดงการประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2561



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.2 – 4.8 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้น ของเศรษฐกิจโลกที่จะส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวเร่งขึ้นและสนับสนุนเศรษฐกิจในภาพรวมได้มากขึ้น แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐบาลที่ยังอยู่ในเกณฑ์ดีและการลงทุนภาครัฐที่มีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น รวมทั้งการขยายตัวในเกณฑ์ดีของสาขาเศรษฐกิจสำคัญๆ ต่อเนื่องจากปี 2560 และการปรับตัวดีขึ้นของการจ้างงานและฐานรายได้ของประชาชนในระบบเศรษฐกิจ ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 9.7 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.8 และร้อยละ 3.9

ภาพแสดงปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยเสี่ยงของเศรษฐกิจ ปี 2561

ปัจจัยสนับสนุนในปี 2561



ข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยงในปี 2561

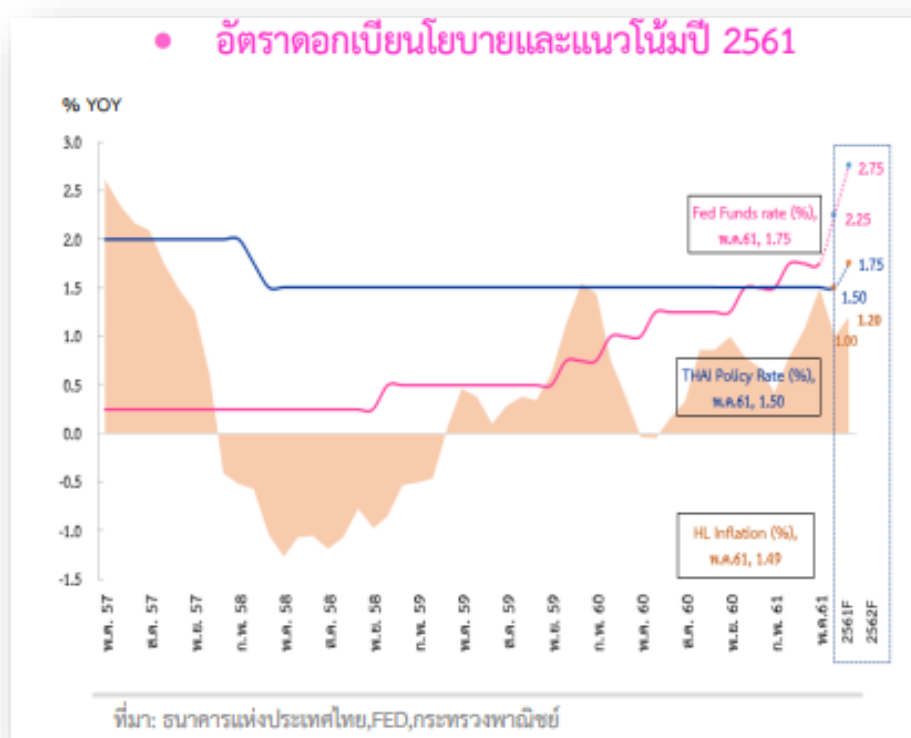


ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

1.2 อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติคงอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 1.50 ต่อปี เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานทรงตัวอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับการฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังไม่ได้ส่งผลดีต่อรายได้ครัวเรือน และการจ้างงานอย่างทั่วถึง โดยกระจุกตัวอยู่ในอุตสาหกรรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการส่งออก ตามการขยายตัวของภาคธุรกิจท่องเที่ยวและส่งออกที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ในช่วงที่ผ่านมาการบริโภคภาคเอกชน ขยายตัวตามรายได้ของกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูงเป็นหลัก ขณะที่ผู้มีรายได้น้อยยังไม่ฟื้นตัวชัดเจน อย่างไรก็ตาม สิ่งที่ต้องติดตามในระยะต่อไป คือ การขยายตัวของเศรษฐกิจมีการกระจายตัวอย่างทั่วถึงหรือไม่ และแรงกดดันของเงินเฟ้อมาจากด้านอุปสงค์หรือไม่ ซึ่งปัจจัยดังกล่าวจะเป็นสัญญาณต่อทิศทางการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทย

ภาพแสดงร้อยละของอัตราดอกเบี้ยนโยบาย ปี 2557 - 2561

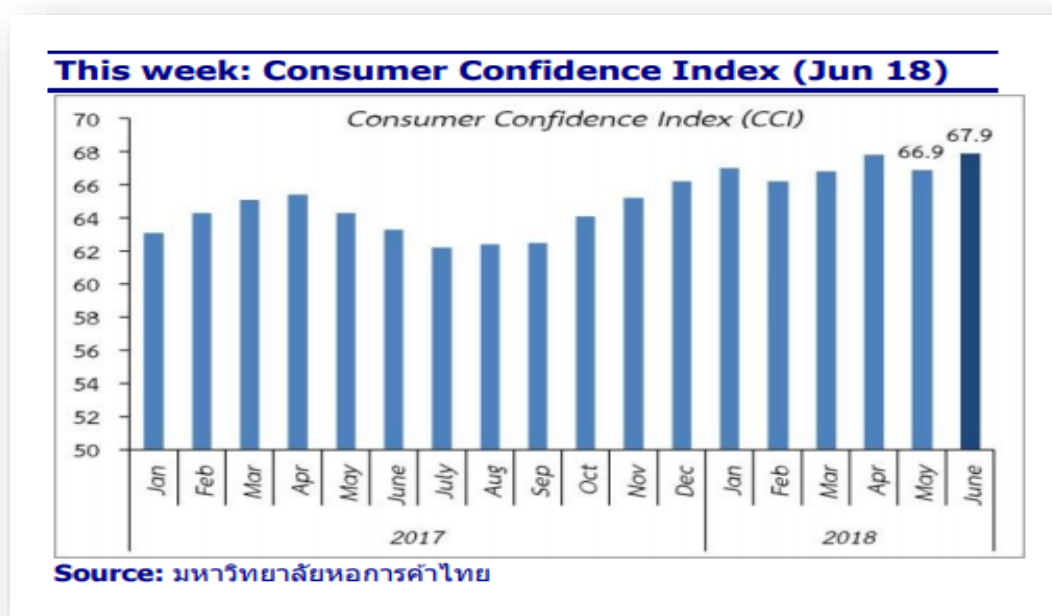


ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.3 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับเศรษฐกิจ โดยรวมในเดือนมิถุนายน 2561 **ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 66.9 ในเดือนก่อน มาอยู่ที่ระดับ 67.9** ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 42 เดือน นับตั้งแต่ มกราคม 2558 โดยเป็นผลจากราคาน้ำมันที่ลดลง การส่งออกและการท่องเที่ยวของไทยยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ราคาพืชผลทางการเกษตรหลายเริ่มปรับตัวดีขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลเกี่ยวกับเสถียรภาพทางการเมือง รวมถึงปัญหาสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่อาจจะส่งผลต่อดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในอนาคต

กราฟแสดงดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เดือนมิถุนายน 2561



ที่มา : มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

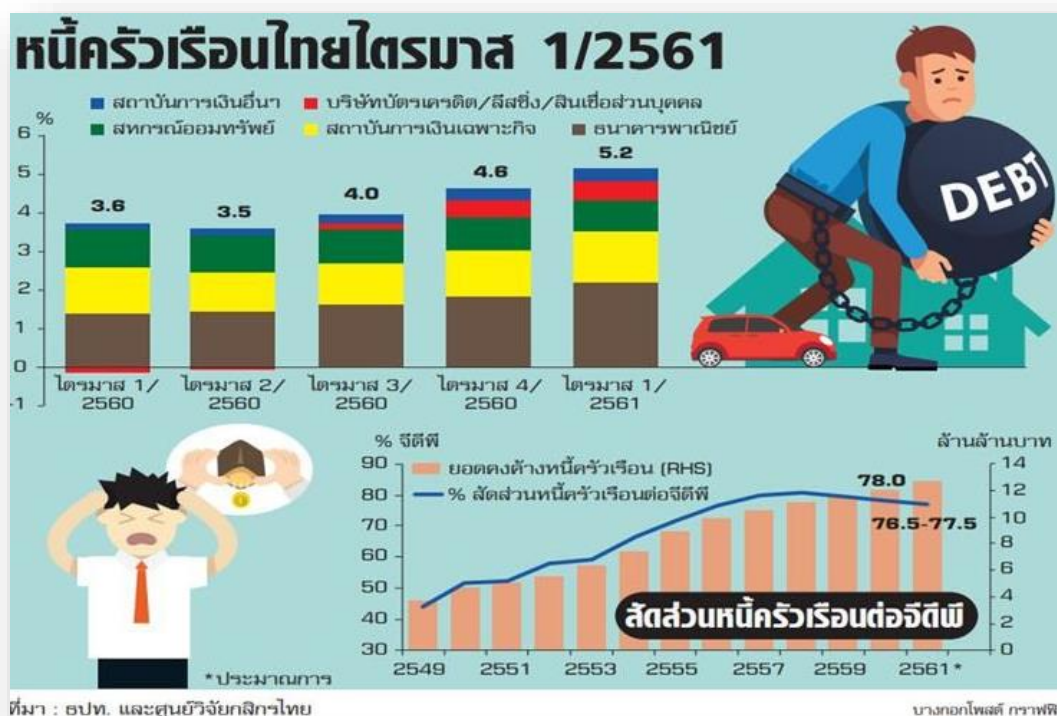
1.4 หนี้ภาคครัวเรือน

ปี 2561 ยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนคาดยังเติบโตได้ใกล้เคียง หรือสูงขึ้นกว่าในปี 2560 (ที่เติบโต 4.3%) เล็กน้อย อีกทั้งแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นยังต้องติดตามความสามารถชำระหนี้แม้ว่าเศรษฐกิจในภาพรวมและระดับรายได้ของครัวเรือนหลายๆ กลุ่มจะเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวแล้วก็ตาม โดยผลสำรวจสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่า ระดับหนี้สินต่อครัวเรือนโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 1.78 แสนบาท (เทียบกับ 1.56 แสนบาทในปี 2558)

สำหรับปี 2561 คาดว่าสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อจีดีพี มีโอกาสลงมาอยู่ในระดับ 77-78% เนื่องจากอัตราการขยายตัวของมูลค่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจ อย่างไรก็ตาม ยอดคงค้างหนี้ครัวเรือนที่ยังสูงอย่างต่อเนื่อง ยังคงเป็นสัญญาณที่สะท้อนว่า ภาระหนี้สินยังเป็นประเด็นของครัวเรือนบางกลุ่มโดยเฉพาะกลุ่มรายได้น้อย รวมถึงกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีการก่อหนี้ที่เร็วขึ้นด้วย แม้สถานการณ์หนี้ครัวเรือนยังคงอยู่ในระดับสูงและเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง แต่ก็นับว่า เป็นการเพิ่มในอัตราที่ชะลอลงอย่างต่อเนื่อง สะท้อนสัญญาณที่ระมัดระวังของทั้ง

2 ด้าน โดยในฝั่งของสถาบันการเงิน ทั้งธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินที่ไม่ใช่ธนาคารพาณิชย์ ก็ยังคงระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อรายย่อย ทั้งในส่วนของสินเชื่อบ้าน สินเชื่อบัตรเครดิต และสินเชื่อส่วนบุคคล เพื่อดูแลประเด็นด้านคุณภาพของสินเชื่อ ขณะที่ในฝั่งของครัวเรือน ก็น่าจะชะลอการก่อหนี้ เนื่องจากมีภาระหนี้ที่อยู่ในระดับที่สูงอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น การแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างนี้ คงต้องอาศัยความร่วมมือจากทั้งภาครัฐ ภาคประชาชน ภาคเอกชน ดำเนินการร่วมกัน

กราฟแสดงสัดส่วนหนี้ภาคครัวเรือนต่อ GDP

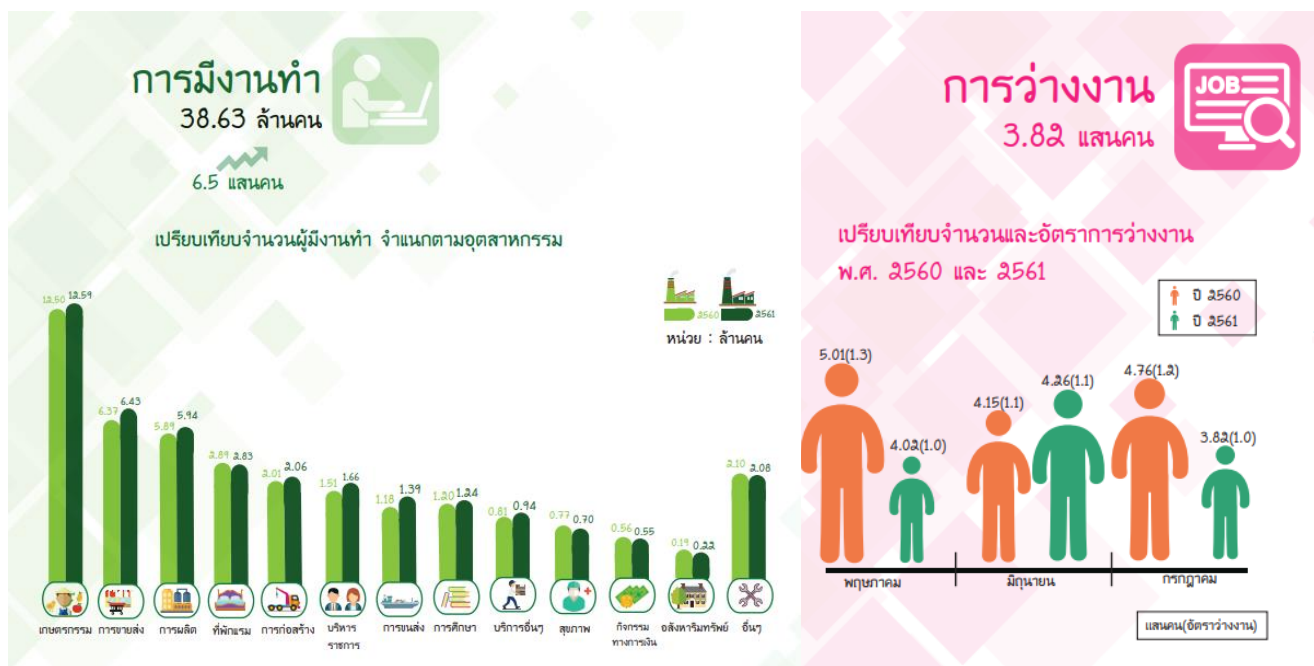


ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

1.5 ภาวะการทำงานของประชากร

จากข้อมูลการสำรวจภาวะการทำงานของประชากร เดือนกรกฎาคม 2561 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคม พบว่า เดือนกรกฎาคม ปี 2561 มีจำนวนผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงานทั้งสิ้น 39.05 ล้านคน ซึ่งประกอบด้วย ผู้มีงานทำ 38.63 ล้านคน ผู้ว่างงาน 3.82 แสนคน (ร้อยละ 1.0) ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์แรงงานกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 พบว่า จำนวนผู้มีงานทำเพิ่มขึ้น 6.5 แสนคน (จาก 37.98 ล้านคน เป็น 38.63 ล้านคน) ผู้ว่างงานลดลง 9.4 หมื่นคน (จาก 4.76 แสนคน เป็น 3.82 แสนคน) ผู้ว่างงาน 3.82 แสนคน เป็นผู้ว่างงานที่ไม่เคยทำงานมาก่อน 2.04 แสนคน และเคยทำงานมาก่อน 1.78 แสนคน ซึ่งส่วนใหญ่มาจากภาคการบริการและการค้า การผลิต และภาคเกษตรกรรม ตามลำดับ

กราฟแสดงภาวะการมีงานทำของประชากรไทย เดือนกรกฎาคม 2561



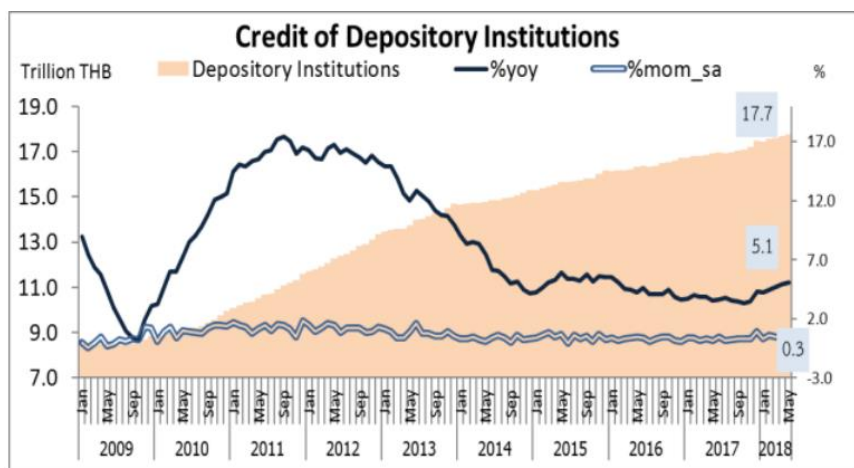
ที่มา : สำนักงานสถิติแห่งชาติ

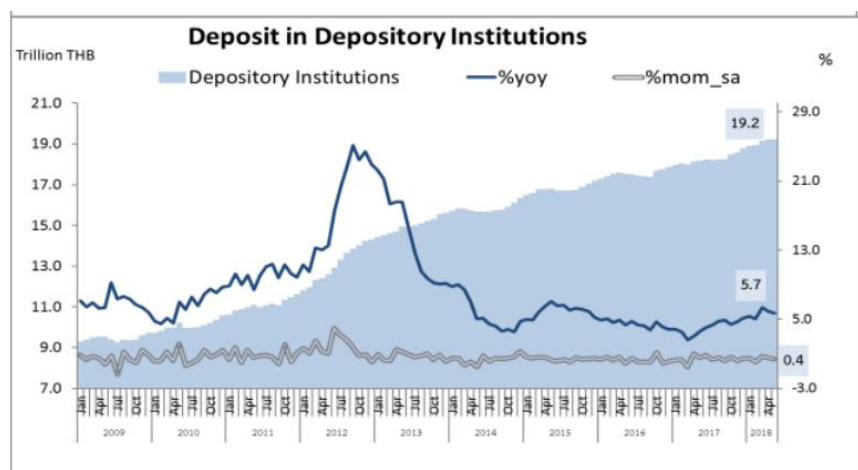
1.6 สินเชื่อของสถาบันการเงิน

สินเชื่อในสถาบันการเงินเดือนพฤษภาคม 2561 มียอดคงค้าง 17.7 ล้านล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 5.1 จากช่วงเดียวกันปีก่อน หรือขยายตัวร้อยละ 0.3 จากเดือนก่อนหน้า (หลังขจัดผลทางฤดูกาล) โดยสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินเฉพาะกิจขยายตัวเร่งขึ้น เมื่อแยกประเภทการขอสินเชื่อ พบว่าสินเชื่อเพื่อธุรกิจขยายตัว ชะลอลงที่ร้อยละ 4.9 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และสินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 5.2

เงินฝากในสถาบันการเงินเดือนพฤษภาคม 2561 มียอดคงค้าง 19.2 ล้านล้านบาท คิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 5.7 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือหากขจัดผลทางฤดูกาลแล้ว จะคิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 0.4 จากเดือนก่อนหน้า โดยเงินฝากในธนาคารพาณิชย์ขยายตัวในอัตราที่ทรงตัว ร้อยละ 6.1 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่เงินฝากในสถาบันการเงินเฉพาะกิจขยายตัวชะลอลงที่ร้อยละ 4.3

กราฟแสดงสินเชื่อ และเงินฝากของสถาบันการเงิน เดือนพฤษภาคม 2561





ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

1.7 สรุปสถานการณ์เศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในครึ่งปีแรก ปี 2561 ขยายตัวในทุกองค์ประกอบ โดยการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวขยายตัวดี การบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเพิ่มขึ้นตามการใช้จ่ายในเกือบทุกหมวดสินค้า ส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมขยายตัวตาม ประกอบกับการใช้จ่ายภาครัฐยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญตามกรอบรายจ่ายเพื่อการบริโภค นอกจากนี้โครงการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ และการพัฒนาพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ รวมทั้งการร่วมลงทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน คาดว่าจะมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นให้แก่ภาคธุรกิจและส่งเสริมบรรยากาศการลงทุนภาคเอกชนในประเทศได้มากขึ้น สำหรับการบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวอย่างต่อเนื่องอีกด้วย นอกจากนี้มาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐซึ่งเป็นการขยายเศรษฐกิจให้สู่ระดับฐานรากสะท้อนให้เห็นจากรายได้ภาคครัวเรือน ภาคเกษตรที่มีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นตามการจ้างที่เพิ่มขึ้น ด้านเสถียรภาพ เศรษฐกิจ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนเป็นผลหลักจากราคาพลังงานที่สูงขึ้น ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานทยอยปรับเพิ่มขึ้นทั้งในกลุ่มอาหารและมีใช้อาหาร อัตราการว่างงานที่ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับเมื่อปีก่อน สำหรับดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลต่อเนื่องตามรายรับจากภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว

เศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลัง 2561 มีปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ เช่น ประเด็นข้อพิพาททางการค้าระหว่างสหรัฐฯ กับจีนที่ยังหาข้อสรุปไม่ได้ ปัญหาเศรษฐกิจตุรกีที่ยังไม่ได้รับการแก้ไข ในขณะเดียวกันยังต้องติดตามสถานการณ์น้ำท่วมที่อาจจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจในไตรมาสสุดท้ายของปี

2. สถานการณ์ด้านที่อยู่อาศัย

2.1 มูลค่าการลงทุนและอัตราการเติบโต

มูลค่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในประเทศไทยครึ่งปีแรกปี 2561 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง คาดว่าการเติบโตในอัตราร้อยละ 5-8 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการลงทุนทั้งของภาครัฐและภาคเอกชน ในด้านการลงทุนจากภาคอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการมีการขอสินเชื่อประมาณ 6 แสนล้านบาทต่อปี ในขณะที่มูลค่าจากผู้บริโภคมีมูลค่า 2 ล้านล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายและมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐในกลุ่มของรายได้น้อยและรายได้ปานกลาง ด้านภาษี ลดค่าธรรมเนียมการโอน การจดจำนอง ฯลฯ จึงทำให้มูลค่าการลงทุนด้านที่อยู่อาศัยในปลายปี 2558 เพิ่มขึ้น และยังคงส่งผลต่อเนื่องมาในปี 2560 และ ปี 2561

แผนภูมิแสดงมูลค่าการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ ปี 2558 – 2561 (ล้านบาท)



หมายเหตุ : ปี 2561 ข้อมูลรวมตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง เดือนพฤษภาคม 2561

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

2.2 มูลค่าการซื้อขายที่ดิน

มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในประเทศไทย ปี 2560 มีมูลค่า 9.3 แสนล้านบาท ได้ปรับตัวลดลงร้อยละ 11.6 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจทรุดตัวอยู่ที่ 15,450.1 พันล้านบาท (455.4 พันล้านดอลลาร์) โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยร้อยละ 3.3 ต่อปี ประมาณการมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยขยายตัวในช่วงร้อยละ 4-8 ส่วนในปี 2561 คาดว่ามูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีแนวโน้มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องตามระบบเศรษฐกิจที่ขยายตัว ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเชื่อมั่น และเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ในขณะที่ผู้ซื้อมีกำลังซื้อค่อยๆฟื้นตัว แต่ก็เผชิญกับราคาที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่อยู่ในระดับสูง รวมถึงกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อการลงทุน ที่น่าจะชะลอการลงทุนในที่อยู่อาศัยลดลง เนื่องจากการแข่งขันในตลาดให้เช่าที่อยู่อาศัยเป็นไปอย่างรุนแรง โดยเฉพาะอย่างยิ่งตลาดคอนโดมิเนียมให้เช่าที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่องในสถานการณ์ปัจจุบัน

ตารางแสดงมูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำแนกตามภาค (ล้านบาท)

มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2559	2560	2561
ภาคกลาง	n.a.	614,483	269,473
ภาคตะวันออก	n.a.	100,839	52,900
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	85,050	38,743
ภาคเหนือ	n.a.	76,846	35,852
ภาคใต้	n.a.	58,982	28,774
รวมทั้งประเทศ	1,059,202	936,200	425,741

หมายเหตุ: ปี 2561 เป็นยอดสะสมตั้งแต่เดือนมกราคม ถึง เดือนพฤษภาคม 2561

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

2.3 ข้อมูลด้านอุปทาน (Supply)

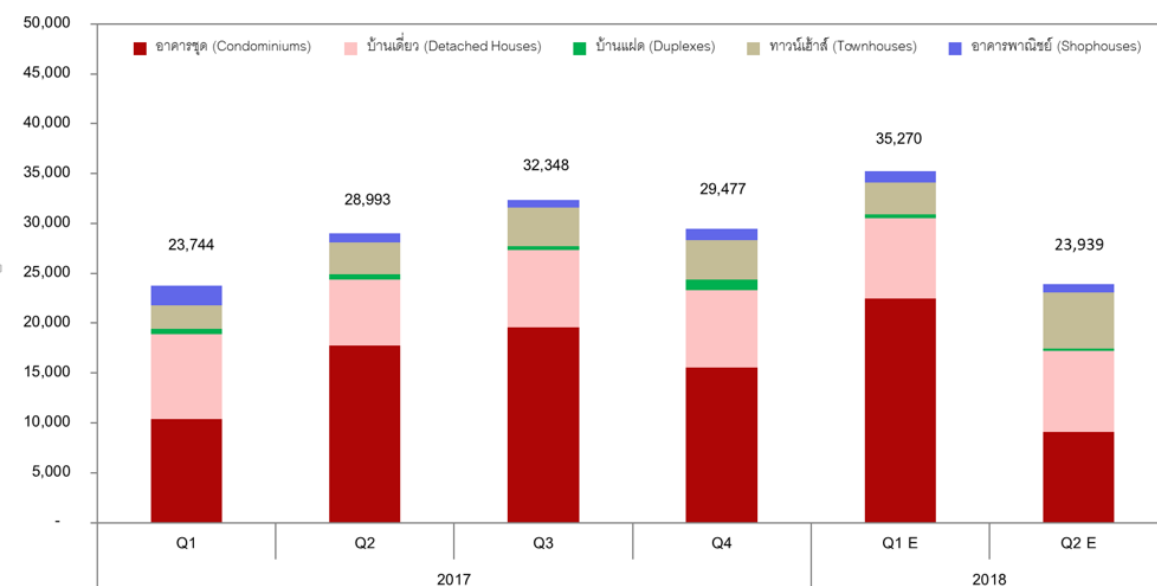
2.3.1 ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวน 23,939 หน่วย ลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 28,993 หน่วย และลดลงร้อยละ 18.8 เมื่อเทียบกับไตรมาส 4 ปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 29,477 หน่วย

ประเภทที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในไตรมาส 2 ปี 2561 เป็นห้องชุดมากที่สุดมีจำนวน 9,063 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 37.8 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยวมีจำนวน 8,173 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 34.1 ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวน 5,592 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 23.4 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีจำนวน 861 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.5 และบ้านแฝดมีจำนวน 250 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 1.0

แผนภูมิแสดงจำนวนที่อยู่อาศัยจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2558 – 2560

จำนวน : หน่วย (Number of Units)



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.3.2 ที่อยู่อาศัยภาคเอกชน

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 พบว่า มีโครงการที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล จำนวนรวมทั้งสิ้น 28 โครงการ มีจำนวนหน่วยทั้งหมด 6,089 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 2,845 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47 จากหน่วยทั้งหมด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา พบว่า ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีโครงการเปิดตัวใหม่ลดลงร้อยละ 17.5 จากปี 2560 ณ ช่วงเวลาเดียวกันซึ่งมีจำนวนโครงการทั้งหมด 33 โครงการ 14,665 หน่วย มีหน่วยเหลือขาย 6,139 หน่วย ทั้งนี้ เป็นผลจากปริมาณหน่วยที่อยู่อาศัยในตลาดยังคงมีอยู่ในปริมาณมาก โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีการเปิดตัวใหม่ โดยพบว่า มีสถิติสูงสุดในรอบ 5 ไตรมาสที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับตัวโดยการชะลอการเพิ่มปริมาณโครงการและจำนวนหน่วยในตลาด เพื่อระบายอุปทานในมือออกไป

ตาราง จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย จำนวนเหลือขาย จำแนกตามจังหวัด ไตรมาสที่ 2 ปี 2561

จังหวัด	จำนวนโครงการ	จำนวนหน่วย	หน่วยเหลือขาย	ร้อยละเหลือขาย
กรุงเทพฯ	19	4,543	2,054	45
นนทบุรี	2	270	162	60
ปทุมธานี	3	676	273	40
สมุทรปราการ	2	214	110	51
สมุทรสาคร	-	-	-	-
นครปฐม	-	-	-	-
นครนายก	-	-	-	-
ฉะเชิงเทรา	1	144	101	70
พระนครศรีอยุธยา	1	242	145	60
รวม	28	6,089	2,845	47

ตาราง จำนวนโครงการ จำนวนหน่วย หน่วยเหลือขาย จำแนกตามไตรมาสที่ 2 ปี 2560 และปี 2561

รายการ	2560	2561	ร้อยละ
จำนวนโครงการ	33	28	17.8
จำนวนหน่วย	14,665	6,089	58.5
เหลือขาย	6,139	2,845	
สัดส่วนของการเหลือขาย	41.8	46.7	

ที่มา: ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดเปิดตัวใหม่มากที่สุด จำนวน 4,010 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 66 รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวน 1,426 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 23 อันดับที่สามคือ บ้านเดี่ยว มีจำนวน 469 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 8 และที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝดเปิดตัวน้อยที่สุด มีจำนวน 54 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 1 สำหรับอาคารพาณิชย์ และที่ดินจัดสรร ไม่มีการเปิดตัวใหม่ โดยในพื้นที่กรุงเทพฯ ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดยังคงได้รับความนิยมาอย่างต่อเนื่อง รองลงมาคือ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว ตามลำดับ

ตารางแสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามพื้นที่และที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท

จังหวัด	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารชุด	อ.พาณิชย์	โฮมออฟฟิศ	ที่ดินจัดสรร
กรุงเทพฯ	108	34	503	3,768	-	130	-
นนทบุรี	176	-	94	-	-	-	-
ปทุมธานี	10	20	646	-	-	-	-
สมุทรปราการ	31	-	183	-	-	-	-
สมุทรสาคร	-	-	-	-	-	-	-
นครปฐม	-	-	-	-	-	-	-
นครนายก	-	-	-	-	-	-	-
ฉะเชิงเทรา	144	-	-	-	-	-	-
พระนครศรีอยุธยา	-	-	-	242	-	-	-
รวม	469	54	1,426	4,010	-	130	-
ร้อยละ	8	1	23	66	-	2	-

ที่มา: ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

เมื่อพิจารณาระดับราคา พบว่า ที่อยู่อาศัยภาคเอกชนเปิดตัวใหม่ ในช่วงระดับราคา 2.01-3.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 1,813 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 30 จากจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 6,089 หน่วย รองลงมาคือ อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 1,494 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 25 และอันดับสามคือ ช่วงระดับราคา 1.01-2.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วย 1,399 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 23

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากที่อยู่อาศัยแต่ละประเภท พบว่า บ้านเดี่ยว อยู่ในช่วงระดับราคา 7.01-10.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 176 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 69 บ้านแฝด อยู่ในช่วงระดับราคา 3.01-5.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 28 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 2 ทาวน์เฮ้าส์ อยู่ในช่วงระดับราคา 1.01-2.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 829 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 59 อาคารชุด อยู่ในช่วงระดับราคา 2.01-3.0 ล้านบาท มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 1,688 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 93 และโฮมออฟฟิศ อยู่ในช่วงระดับราคา 5.01-7.0 ล้านบาท มีเพียง 71 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 9

ตารางแสดงจำนวนหน่วย จำแนกตามที่อยู่อาศัยแต่ละประเภทและระดับราคา

ประเภท	ต่ำกว่า 1 ลบ.	1-2 ลบ.	2-3 ลบ.	3-5 ลบ.	5-7 ลบ.	7-10 ลบ.	10 ลบ.ขึ้นไป	รวม
บ้านเดี่ยว	-	-	-	154	136	176	3	469
บ้านแฝด	-	-	20	28	-	-	6	54
ทาวน์เฮ้าส์	-	829	105	413	-	79	-	1,426
อาคารชุด	242	570	1,688	899	611	-	-	4,010
อ.พาณิชย์	-	-	-	-	-	-	-	-
โฮมออฟฟิศ	-	-	-	-	71	-	59	130
ที่ดินจัดสรร	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	242	1,399	1,813	1,494	818	255	68	6,089
ร้อยละ	4	23	30	25	13	4	1	100

ที่มา: ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

2.4 อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัย (Demand)

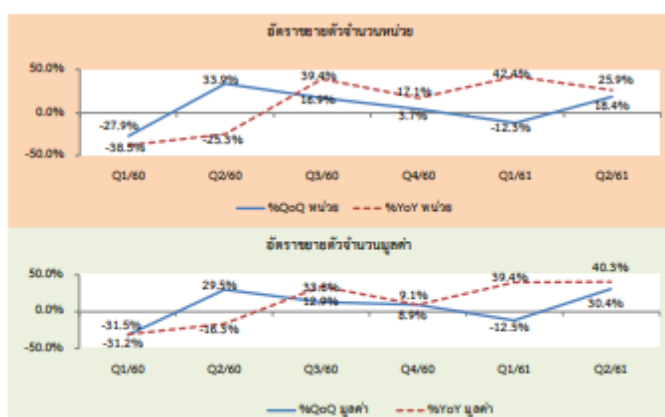
2.4.1 การโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 มีจำนวน 49,862 หน่วย และมีมูลค่า 145,313 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.9 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีจำนวน 39,597 หน่วย และมีมูลค่า 103,560 ล้านบาท แต่เมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2561 พบว่า ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 และ 30.4 ตามลำดับ

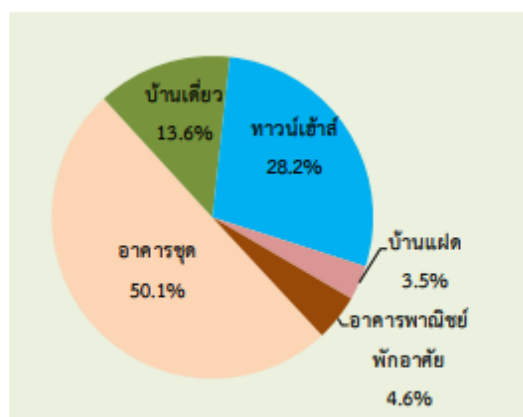
ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 24,989 หน่วย คิดเป็นร้อยละร้อยละ 50.1 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 14,054 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.2 บ้านเดี่ยวมีการโอนจำนวน 6,759 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 13.6 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอนจำนวน 2,316 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 4.6 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 1,744 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.4

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

กราฟแสดงการโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำแนกตามหน่วย และประเภทของที่อยู่อาศัย



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

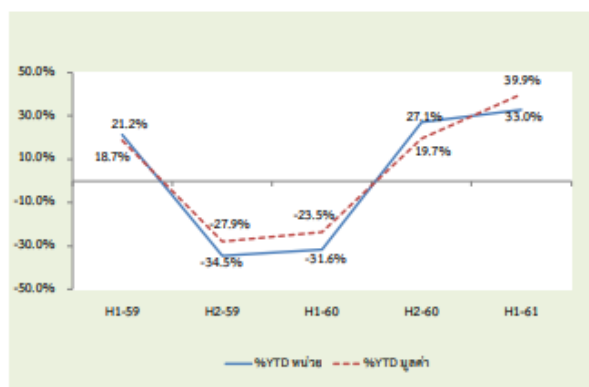


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

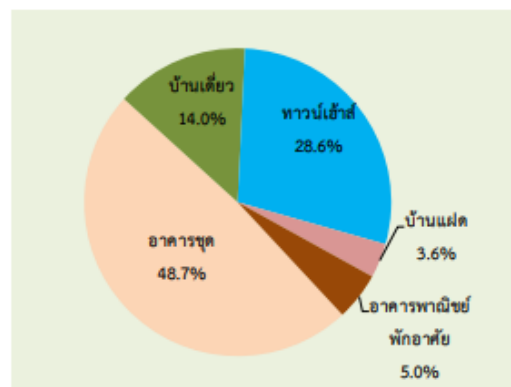
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณครึ่งแรกปี 2561 มีจำนวน 91,966 หน่วย และมีมูลค่า 256,780 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.0 และมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 39.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์ 69,172 หน่วย และมีมูลค่า 183,500 ล้านบาท ในช่วงครึ่งแรกปี 2561 นี้ มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากที่สุด จำนวน 44,759 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 48.7 ของหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์มีการโอน จำนวน 26,343 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 28.6 บ้านเดี่ยวมีการโอน จำนวน 12,901 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 14.0 อาคารพาณิชย์พักอาศัยมีการโอน จำนวน 4,633 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.0 และบ้านแฝดมีการโอนจำนวน 3,330 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 3.6

กราฟแสดงการโอนกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย จำแนกตามร้อยละ และประเภทของที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

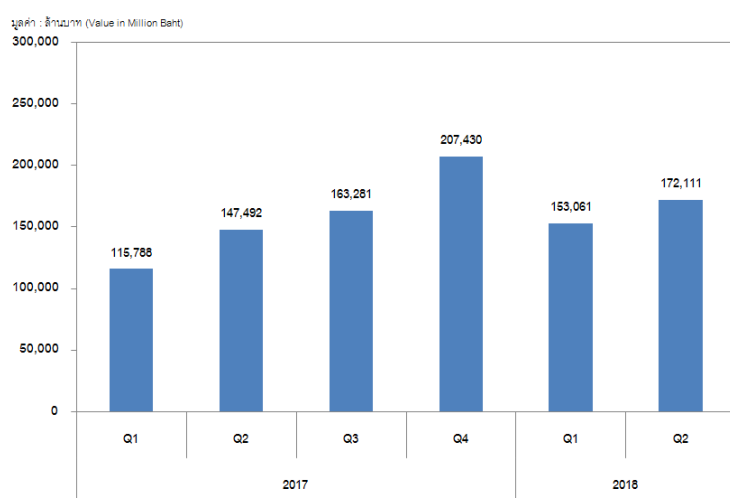
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.4.2 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 สินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศ มีมูลค่า 172,111 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2560 ซึ่งมีมูลค่า 147,492 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 163,061 ล้านบาท

สำหรับแนวโน้มสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ทั้งระบบทั่วประเทศ ปี 2561 คาดว่าจะมีมูลค่าประมาณ 620,000 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 ร้อยละ 2.2 และอาจปรับตัวสูงขึ้นตามการคาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจไทยในปี 2561 ซึ่งคาดว่าจะขยายตัวถึงร้อยละ 4.1 และการแข่งขันกันปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน โดยมีช่วงคาดการณ์อยู่ที่ 608,000 ถึง 643,000 ล้านบาท

กราฟแสดงสินเชื่อบุคคลปล่อยใหม่ จำแนกตามไตรมาส



ปี	มูลค่า (ล้านบาท)	%YOY
2555	464,848	23.8%
2556	534,844	15.1%
2557	575,637	7.6%
2558	577,846	0.4%
2559	586,050	1.4%
2560	633,991	8.2%
2561F	608,000 - 643,000	-4.1% ถึง 1.4%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.5 ดัชนีราคาที่อยู่อาศัย

สถานการณ์ด้านราคาที่อยู่อาศัย ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2561 ดัชนีราคาโครงการที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 2 ปี 2560 และไตรมาส 1 ปี 2561 ทุกประเภท

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

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

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

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

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานีและสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2561 มีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 164.6 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2561 ร้อยละ 15.2

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ที่อยู่ระหว่างขาย และดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา ในกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2561

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

หมายเหตุ : ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างขาย หมายถึง ที่อยู่อาศัยในโครงการที่มีหน่วยเหลือขายตั้งแต่ 6 หน่วยขึ้นไป ในช่วงที่ทำการสำรวจ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

2.6 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัย

ภาพรวมในไตรมาส 2 ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในด้านอุปสงค์ (Demand) ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ดังจะเห็นได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและจำนวนมูลค่า ตลอดจนสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ก็ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เช่นกัน โดยมาจากการโอนอาคารชุดเป็นหลัก ส่วนด้านอุปทาน (Supply) โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนปรับตัวลดลงพอสมควรเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 ทั้งนี้เป็นผลจากปริมาณอุปทานที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดที่มีการเปิดตัวใหม่ และมีการสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงไตรมาส 1 ปี 2561 มีอยู่ในปริมาณมาก โดยพบว่า มีสถิติสูงที่สุดในรอบ 5 ไตรมาสที่ผ่านมา จึงทำให้ผู้ประกอบการมีการปรับตัวโดยการชะลอการเพิ่มปริมาณอุปทานในตลาด เพื่อระบายอุปทานในมือออกไป ทั้งในส่วนที่เป็นหน่วยรอการขาย (Stock) และหน่วยที่รอการโอน (Backlog)

สำหรับในภาพรวมครึ่งปีแรก ปี 2561 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 เป็นสัญญาณว่าตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2560 โดยเป็นผลจากปัจจัยบวกที่สำคัญจากการขยายตัวของเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ทั้งภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว รวมถึงการลงทุนในโครงการของภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็นโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ และรถไฟฟ้าความเร็วสูง

ส่วนภาพรวมครึ่งปีหลัง ปี 2561 คาดว่าสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทานยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งปีหลัง ด้านอุปทานโครงการเปิดตัวใหม่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรกปี 2561 ที่มีการชะลอตัวลง ส่วนอุปทานที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงครึ่งปีหลัง คาดว่าจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรก ปี 2561 ในขณะที่ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -8.3 และ -16.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2560 และลดลงร้อยละ -6.0 และ -21.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรก ปี 2561 คาดว่าจะส่งผลให้ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ของปี 2561 ด้านอุปทาน โครงการเปิดใหม่จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.7 และด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.2 และ 7.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2560

3. สถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ปี 2560

3.1 จำนวนชุมชน

จากการสำรวจชุมชนผู้มีรายได้น้อย ปี 2560 ของการเคหะแห่งชาติ ปรากฏว่า มีชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ ทั้งหมดประมาณ 1,908 ชุมชน จำนวนบ้าน 128,975 หลังคาเรือน จำนวนครัวเรือน 158,264 ครัวเรือน และจำนวนประชากร 633,056 คน โดยจำแนกประเภทชุมชนได้ดังนี้ คือ ชุมชนแออัด 1,791 ชุมชน 151,858 ครัวเรือน ชุมชนเมือง 56 ชุมชน 3,237 ครัวเรือน และชุมชนชานเมือง 61 ชุมชน 3,169 ครัวเรือน โดยการสำรวจครอบคลุมพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดภูมิภาคทั่วประเทศ โดยมีหลักเกณฑ์การสำรวจ คือ กรุงเทพมหานคร สำรวจเพิ่มเติมพื้นที่ ส่วนปริมณฑล และจังหวัดภูมิภาคทั่วประเทศ สำรวจในพื้นที่เทศบาลนคร เทศบาลเมือง และเทศบาลตำบล

ทั้งนี้ การสำรวจข้อมูลชุมชนผู้มีรายได้น้อยของการเคหะแห่งชาติ เป็นการดำเนินการจากแหล่งข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) ที่ตรวจสอบได้ ซึ่งได้แก่ ภาพถ่ายทางอากาศ ภาพถ่ายดาวเทียม และการสำรวจภาคสนาม

ตารางแสดงจำนวนชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ จำแนกตามรายภาค ปี 2560

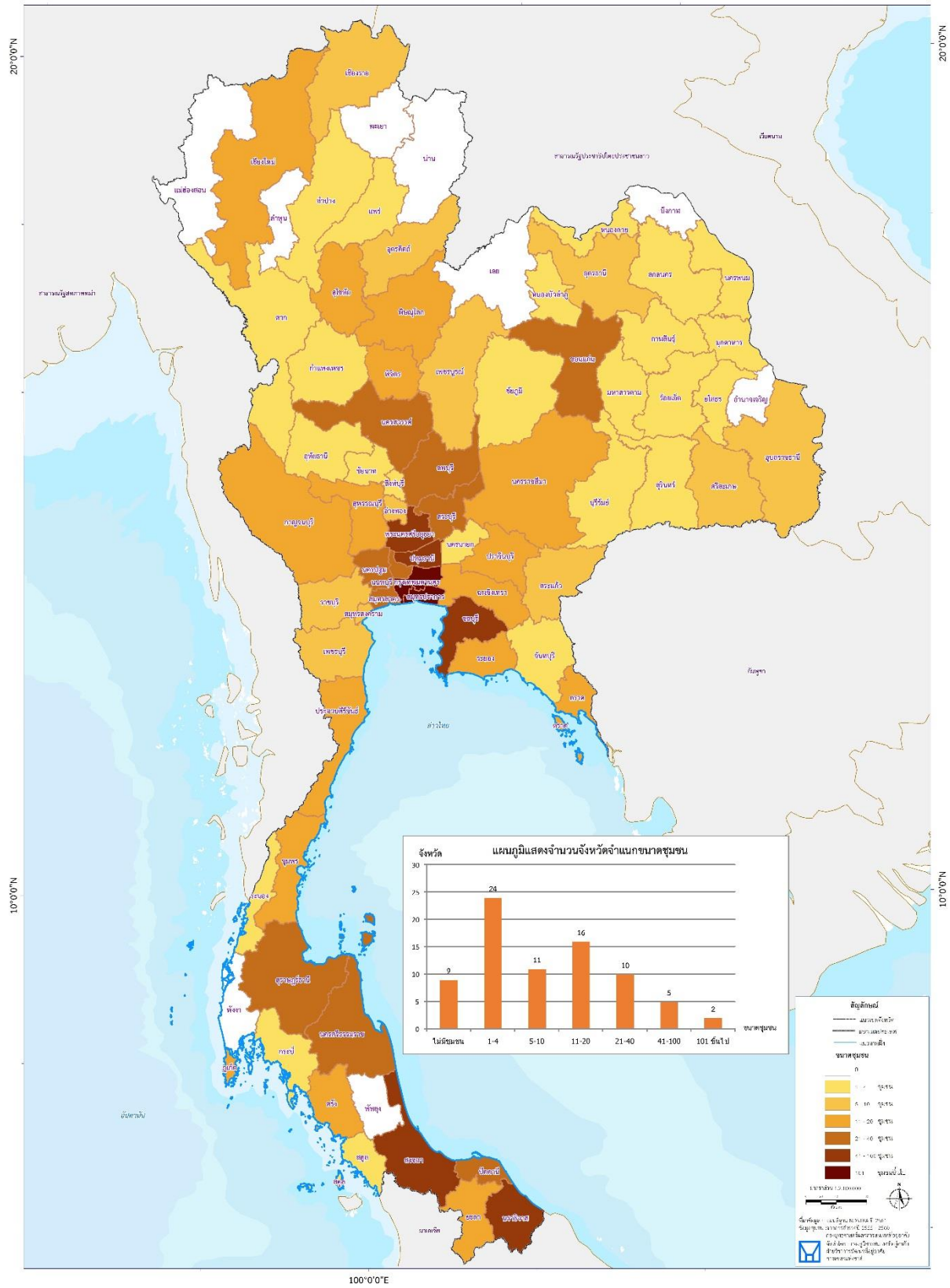
ภาค/จังหวัด	จำนวนชุมชน	ชุมชนแออัด		ชุมชนเมือง		ชุมชนชานเมือง		จำนวนบ้าน	จำนวนครัวเรือน	จำนวนประชากร
		ชุมชน	ครัวเรือน	ชุมชน	ครัวเรือน	ชุมชน	ครัวเรือน			
ทั่วประเทศ	1,908	1,791	151,858	56	3,237	61	3,169	128,975	158,264	633,056
กทม.	838	822	86,521	10	465	6	280	69,170	87,266	349,064
ปริมณฑล	305	297	22,087	1	25	7	215	19,133	22,327	89,308
กลาง	318	281	15,032	19	965	18	568	13,903	16,565	66,260
ตะวันออกเฉียงเหนือ	85	84	4,526	0	0	1	50	4,087	4,576	18,304
เหนือ	113	105	5,015	5	173	3	90	4,489	5,278	21,112
ใต้	249	202	18,677	21	1,609	26	1,966	18,193	22,252	89,008

ที่มา : กองยุทธศาสตร์และสารสนเทศที่อยู่อาศัย ฝ่ายวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

คำนิยาม

- ชุมชนแออัด** หมายถึง บริเวณพื้นที่ที่ส่วนใหญ่มีที่อยู่อาศัยอย่างหนาแน่น ไร้ระเบียบ และขาดทรุดโทรม ประชาชนอยู่กันอย่างแออัดหรือที่อาศัยอยู่ร่วมกันโดยมีความสัมพันธ์ทางสังคม ซึ่งมีสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม อันอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัย และมีปัญหาทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงในการอยู่อาศัย
- ชุมชนเมือง** หมายถึง ชุมชนในเขตเมืองบริเวณพื้นที่ที่มีสภาพแออัดและหรือเสื่อมโทรม เป็นชุมชนที่มีการอยู่อาศัยค่อนข้างหนาแน่น ลักษณะการอยู่อาศัยส่วนใหญ่มักเป็นบ้านและที่ดินของตนเอง หรือบ้านของตนเองบนที่ดินเช่า สภาพทางกายภาพและระบบสาธารณูปโภคค่อนข้างดี ประชากรส่วนใหญ่ประกอบอาชีพที่เป็นทางการ
- ชุมชนชานเมือง** หมายถึง ชุมชนบริเวณชานเมือง ชุมชนที่ขาดการจัดระเบียบทางกายภาพ เป็นชุมชนที่มีการตั้งบ้านเรือนกระจายตามที่ทำกินเป็นกลุ่มๆ ประชาชนส่วนใหญ่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรืออาชีพต่อเนื่องที่สัมพันธ์กับเกษตรกรรม สภาพบ้านเรือนค่อนข้างทรุดโทรม แต่ยังไม่หนาแน่น ขาดระบบสาธารณูปโภคที่ดี

แผนที่แสดงจำนวนชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ ปี 2560



3.2 ความหนาแน่นของชุมชน

ความหนาแน่นของชุมชนผู้มีรายได้น้อย พบว่า ส่วนใหญ่เป็นชุมชนมีความหนาแน่นปานกลาง มากถึง 1,305 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 68.40 อันดับรองลงมาคือ ชุมชนมีความหนาแน่นมาก มี 571 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 29.93 และอันดับสุดท้ายคือ ชุมชนไม่หนาแน่น มี 32 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 1.68

ตารางแสดงความหนาแน่นของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ จำแนกรายภาค

ภาค/จังหวัด	ความหนาแน่น			รวม
	มาก	ปานกลาง	ไม่หนาแน่น	
ทั่วประเทศ	571	1,305	32	1,908
	29.93	68.40	1.68	100.00
กรุงเทพมหานคร	360	468	10	838
	42.96	55.85	1.19	100.00
ปริมณฑล	49	255	1	305
	16.07	83.61	0.33	100.00
ภาคกลาง	69	240	9	318
	21.70	75.47	2.83	100.00
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	12	72	1	85
	14.12	84.71	1.18	100.00
ภาคเหนือ	12	100	1	113
	10.62	88.50	0.88	100.00
ภาคใต้	69	170	10	249
	27.71	68.27	4.02	100.00

3.3 สภาพบ้านในชุมชน

สภาพบ้านในชุมชนผู้มีรายได้น้อย พบว่า ส่วนใหญ่มีสภาพที่อยู่อาศัยแบบทรุดโทรม+ปานกลาง มากถึง 1,650 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 86.48 และอันดับรองลงมาคือ ทรุดโทรมมาก มี 236 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 12.37 อันดับที่สามคือ สภาพบ้านปานกลาง มี 21 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 1.10

ตารางแสดงสภาพบ้านของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ จำแนกรายภาค

ภาค/จังหวัด	สภาพบ้าน						รวม
	ทรุดโทรมมาก	ทรุดโทรม+ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง+ดี	ดี	ดี+ทรุดโทรม	
ทั่วประเทศ	236	1,650	21	1	0	0	1,908
	12.37	86.48	1.10	0.05	0.00	0.00	100.00
กรุงเทพมหานคร	127	704	7	0	0	0	838
	15.16	84.01	0.84	0.00	0.00	0.00	100.00
ปริมณฑล	18	286	1	0	0	0	305
	5.90	93.77	0.33	0.00	0.00	0.00	100.00
ภาคกลาง	39	273	5	1	0	0	318
	12.26	85.85	1.57	0.31	0.00	0.00	100.00
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	5	79	1	0	0	0	85
	5.88	92.94	1.18	0.00	0.00	0.00	100.00
ภาคเหนือ	9	103	1	0	0	0	113
	7.96	91.15	0.88	0.00	0.00	0.00	100.00
ภาคใต้	38	205	6	0	0	0	249
	15.26	82.33	2.41	0.00	0.00	0.00	100.00

3.4 กรรมสิทธิ์ที่ดินของชุมชน

เจ้าของที่ดินที่ชาวชุมชนเข้าไปปลูกบ้านเรือนอาศัย ส่วนใหญ่เป็นที่ดินของหน่วยงานรัฐ มีถึง 764 ชุมชน หรือร้อยละ 34.97 ส่วนอันดับรองลงมาคือ ที่ดินของเอกชน มี 641 ชุมชน หรือร้อยละ 29.34 อันดับสามจะเป็นที่ดินผสมที่มีเจ้าของตั้งแต่ 2 รายขึ้นไป เช่น รัฐ+เอกชน, รัฐ+วัดเอกชน+ที่ดินตนเอง+รัฐ หรือที่ดินตนเอง+รัฐ+วัด เป็นต้น มีจำนวน 475 ชุมชน หรือร้อยละ 21.74 ส่วนที่เหลือตั้งอยู่บนที่ดินของวัด 188 ชุมชน หรือร้อยละ 8.60 และเป็นชุมชนที่ตั้งอยู่บนที่ดินของตนเองมีจำนวน 103 ชุมชน หรือร้อยละ 4.71

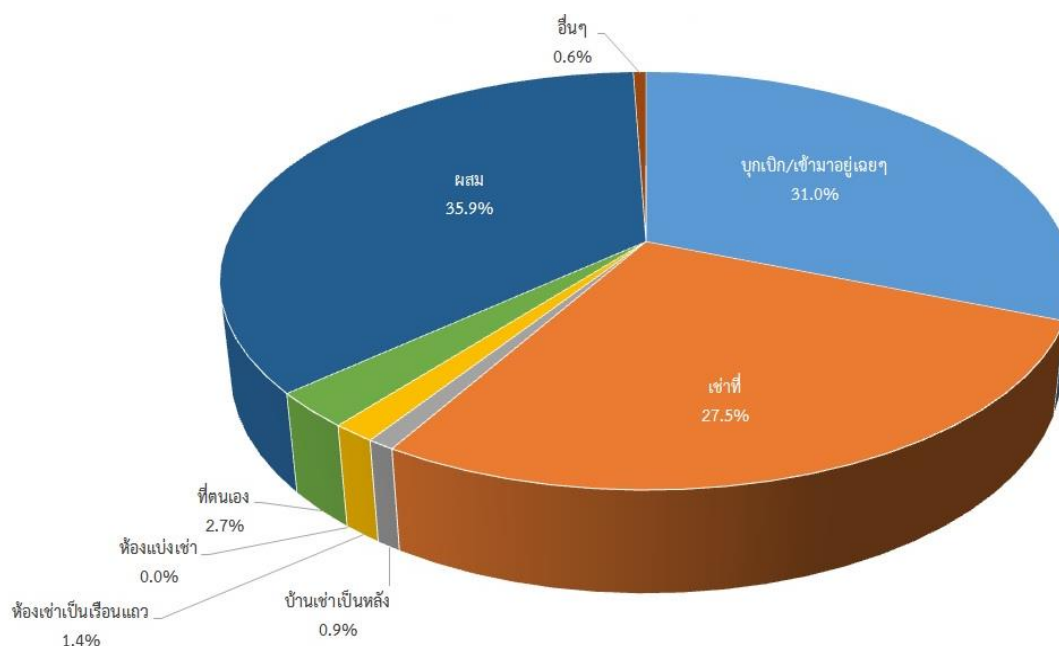
ตารางแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินของชุมชนผู้มียาได้น้อยทั่วประเทศ จำแนกรายภาค

ภาค/จังหวัด	กรรมสิทธิ์ที่ดิน						รวม
	ตนเอง	เอกชน	รัฐ/ รัฐวิสาหกิจ	วัด/มัสยิด/ โบสถ์	ผสม	อื่นๆ	
ทั่วประเทศ	103	641	764	188	475	14	2,185
	4.71	29.34	34.97	8.60	21.74	0.64	100.00
กรุงเทพมหานคร	6	325	248	76	181	2	838
	0.72	38.78	29.59	9.07	21.60	0.24	100.00
ปริมณฑล	10	141	110	40	89	2	392
	2.55	35.97	28.06	10.20	22.70	0.51	100.00
ภาคกลาง	31	83	152	45	84	6	401
	7.73	20.70	37.91	11.22	20.95	1.50	100.00
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2	15	66	3	15	2	103
	1.94	14.56	64.08	2.91	14.56	1.94	100.00
ภาคเหนือ	7	20	67	8	30	0	132
	5.30	15.15	50.76	6.06	22.73	0.00	100.00
ภาคใต้	47	57	121	16	76	2	319
	14.73	17.87	37.93	5.02	23.82	0.63	100.00

3.5 ลักษณะการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัยของชุมชน

เมื่อพิจารณาถึงภาพรวมการครอบครองที่ดินและที่อยู่อาศัยทั้งประเทศของชุมชนผู้มีรายได้น้อย พบว่าส่วนใหญ่อยู่ในที่ดินแบบผสม คือ มีการครอบครองที่ดินมากกว่าหนึ่งประเภท เป็นการอยู่อาศัยที่มีลักษณะผสมผสานหลายอย่างเข้ารวมกัน มีถึง 685 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 35.9 อันดับสอง มีลักษณะการอยู่อาศัยแบบบุกเบิกที่ดินของผู้อื่นอยู่อาศัย คือ 591 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 30.97 และอันดับสาม คือ การครอบครองแบบเช่าที่ดินอยู่อาศัย คือ 525 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 27.52

แผนภูมิแสดงลักษณะการครอบครองที่ดินของชุมชนผู้มีรายได้น้อย ทั่วประเทศ ปี 2560



3.6 อาชีพของผู้มีรายได้น้อยในชุมชน

การประกอบอาชีพของชาวชุมชนผู้มีรายได้น้อย มีอาชีพที่ไม่มีความมั่นคง รายได้ไม่แน่นอน และส่วนใหญ่มีอาชีพที่มีความหลากหลายมีถึง 1,797 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 94.18 อันดับรองลงมาคือ ประกอบอาชีพรับจ้างทั่วไป ไม่มีเงินเดือนประจำ มี 78 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 4.09 อันดับสามคือ ค้าขาย มี 16 ชุมชน คิดเป็นร้อยละ 0.84

ตารางแสดงอาชีพของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ จำแนกรายภาค

ภาค/จังหวัด	อาชีพของคนในชุมชน					รวม
	รับจ้าง	ค้าขาย	ลูกจ้าง	เฉพาะ	คละกัน	
ทั่วประเทศ	78	16	10	7	1,797	1,908
	4.09	0.84	0.52	0.37	94.18	100.00
กรุงเทพมหานคร	1	1	1	0	835	838
	0.12	0.12	0.12	0.00	99.64	100.00
ปริมณฑล	12	0	5	1	287	305
	3.93	0.00	1.64	0.33	94.10	100.00
ภาคกลาง	32	9	3	1	273	318
	10.06	2.83	0.94	0.31	85.85	100.00
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	11	0	0	0	74	85
	12.94	0.00	0.00	0.00	87.06	100.00
ภาคเหนือ	10	1	0	0	102	113
	8.85	0.88	0.00	0.00	90.27	100.00
ภาคใต้	12	5	1	5	226	249
	4.82	2.01	0.40	2.01	90.76	100.00

3.7 รายได้ครัวเรือนในชุมชน

ผู้ที่อยู่อาศัยในชุมชนผู้มีรายได้น้อยส่วนใหญ่มีรายได้ต่อเดือนมากกว่า 23,000 บาทต่อครัวเรือน หรือร้อยละ 22.19 อันดับรองลงมาคือ 12,001 - 18,000 บาทต่อครัวเรือน หรือร้อยละ 21.79 อันดับสามคือ 8,001 - 12,000 บาทต่อครัวเรือน หรือร้อยละ 17.56 ส่วนอันดับสี่คือ 18,001 - 23,000 บาท หรือร้อยละ 16.14 อันดับห้าคือ ต่ำกว่า 5,000 บาท หรือร้อยละ 12.98 อันดับสุดท้ายคือ รายได้ 5,001 - 8,000 บาทต่อครัวเรือน หรือร้อยละ 9.34

ตารางแสดงรายได้ครัวเรือนของชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ จำแนกรายภาค

พื้นที่	รายได้สุทธิรวมกันของครอบครัว						รวม
	ต่ำกว่า 5,000 บาท	5,001 - 8,000 บาท	8,001 - 12,000 บาท	12,001 - 18,000 บาท	18,001 - 23,000 บาท	เกิน 23,000 บาท	
ทั่วประเทศ	1,970	1,417	2,664	3,307	2,449	3,367	15,174
	12.98	9.34	17.56	21.79	16.14	22.19	100.00
กรุงเทพมหานคร	443	565	1,279	1,840	1,552	2,188	7,867
	5.63	7.18	16.26	23.39	19.73	27.81	100.00
ปริมณฑล	232	185	465	629	446	699	2,656
	8.73	6.97	17.51	23.68	16.79	26.32	100.00
ภาคกลาง	250	261	388	307	172	206	1,584
	15.78	16.48	24.49	19.38	10.86	13.01	100.00
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	322	138	126	130	57	67	840
	38.33	16.43	15.00	15.48	6.79	7.98	100.00
ภาคเหนือ	217	121	126	122	64	52	702
	30.91	17.24	17.95	17.38	9.12	7.41	100.00
ภาคใต้	506	147	280	279	158	155	1,525
	33.18	9.64	18.36	18.30	10.36	10.16	100.00

3.8 สรุปสถานการณ์ที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อย ปี 2560

จำนวนชุมชนผู้มีรายได้น้อยทั่วประเทศ ปี 2560 มีทั้งหมดประมาณ 1,908 ชุมชน มีจำนวนครัวเรือน 158,264 ครัวเรือน และจำนวนประชากร 633,056 คน จำนวนบ้าน 128,975 หลังคาเรือน โดยจำแนกประเภทชุมชนได้ดังนี้ คือ ชุมชนแออัด 1,791 ชุมชน 151,858 ครัวเรือน ชุมชนเมือง 56 ชุมชน 3,237 ครัวเรือน และชุมชนชานเมือง 61 ชุมชน 3,169 ครัวเรือน อาชีพของผู้มีรายได้น้อยในชุมชนส่วนใหญ่มักจะประกอบอาชีพที่ไม่มีความมั่นคง รายได้ไม่แน่นอน และส่วนใหญ่ภายในชุมชนเดียวกัน ก็จะมีการประกอบอาชีพที่มีความหลากหลายอาชีพ เช่น อาชีพรับจ้าง ค้าขาย เป็นต้น

สภาพส่วนใหญ่ของชุมชนส่วนใหญ่มีความหนาแน่นปานกลาง และเกือบร้อยละ 90 มีสภาพที่อยู่อาศัยที่ผสมกันระหว่างสภาพที่ทรุดโทรมและสภาพปานกลาง เมื่อพิจารณาถึงการครอบครองที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในที่ดินแบบผสม คือ ในชุมชนมีการครอบครองที่ดินมากกว่าหนึ่งประเภท เช่น การครอบครองแบบเข้ามาบุกเบิก ในที่ดินของคนอื่นอยู่อาศัย หรือมีการเช่าที่ดินเพื่อปลูกบ้าน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เมื่อถามถึงความต้องการที่อยู่อาศัย ชุมชนผู้มีรายได้น้อยในเมืองยังคงมีความต้องการที่อยู่อาศัยในชุมชนเดิมมากกว่าที่จะย้ายไปอยู่ในที่อยู่ใหม่ โดยมีการปรับปรุงสภาพให้ดีขึ้นและต้องการที่อยู่อาศัยเป็นหลัก ๆ เป็นสัดส่วน ถึงจะไม่มี ความมั่นคงในเรื่องของที่ดิน และขาดสาธารณูปโภค/สาธารณูปการก็ตาม