



REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK

# GHB

วารสารศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ โดย "ธนาคารอาคารสงเคราะห์"

# REIC

14

รอส. ขยายระยะเวลามาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบ COVID-19 ถึง ร.ค. 64

18

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และจังหวัดภูมิภาคครึ่งหลังปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 (จากผลสำรวจภาคสนามล่าสุด)

52

HIGHLIGHT DATA

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM)



# Wave 3

BUT WE MOVE ON



www.ghbank.co.th



www.reic.or.th



# ดอกเบี้ย้น้อย... ผ่อนสบาย

ผ่อนสบายสูงสุด  
**40 ปี**

## โครงการบ้าน รอส. - กทบ.

เพื่อที่อยู่อาศัยสมาชิกกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง ครั้งที่ 1

เพื่อซื้อที่อยู่อาศัย

ดอกเบี้ย้นี้แรก

**3.25%** ต่อปี

ปีที่ 2 = 3.50% ต่อปี  
ปีที่ 3 = 4.25% ต่อปี

เพื่อซื้ออุปกรณ์หรือ  
สิ่งอำนวยความสะดวก

ดอกเบี้ย้นี้แรกจนถึงตลอดอายุสัญญา

\***MRR**

เท่ากับ

**คุณสมบัติผู้กู้**

เป็นสมาชิกกองทุนหมู่บ้านและชุมชนเมือง

>> ยื่นกู้ อนุมัติ และทำนิติกรรม ภายใน 30 ธันวาคม 2564



**ยกเว้น** ค่าธรรมเนียม  
การยื่นกู้



ข้อมูล ณ วันที่ 12 ม.ค. 64

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์ กู้เพื่อที่อยู่อาศัย ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้า สวัสดิการ = \*MRR - 0.50% ต่อปี

วงเงินในโครงการมีจำนวนจำกัด นอกไปอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร อัตราดอกเบี้ยลอยตัว \*MRR = 6.150% ต่อปี ประกาศ ณ วันที่ 25 พ.ค. 63

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 - 2563





# CONTENTS

REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK  
Vol.4 Issue 16

02

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

04

**REIC DIRECTOR'S  
PERSPECTIVE**

## บทความพิเศษ

06

เศรษฐกิจไทย ปี 2564  
จะเติบโต หรือ ถดถอย ?

13

นโยบายการกำกับดูแล  
สถาบันการเงินของ ธปท.  
เพื่อส่งผ่านความช่วยเหลือให้กับ  
ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจาก  
"สถานการณ์ COVID-19"

16

สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ  
(REVERSE MORTGAGE : RM)

18

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย  
ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล  
และจังหวัดภูมิภาค ครั้งหลังปี 2563  
และแนวโน้มปี 2564  
(จากผลสำรวจภาคสนามล่าสุด)

42

GHB-REIC ACTIVITIES

## ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

48

IEE / EIA APPROVED

52

HIGHLIGHT DATA

### เจ้าของ

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

### ที่ปรึกษา

นายยุทธนา หิมาการณ  
นายฉัตรชัย ศิริไล

### บรรณาธิการ

ดร.วิชัย วีระดกพันธ์

### กองบรรณาธิการ

นางสาวสิทธิเพ็ญ สิทธิดกพงษ์  
นายนิธิชัย สูงตรง  
นายทกชัช อดตรนที  
นายธนะชัย จุงวงศ์  
นางธิดารัตน์ มีคาระเศรษฐ์  
นางอรุณพร สอทอง

นางสาวณัฐติกา นาคสุพรรณ  
นายวิเชิต แซ่ว่อง  
นางสาวปิยฉัตร หอระตะ  
นางสาวนงลักษณ์ ตาดทอง  
นางสาวสุคนธ์ทิพย์ วาตา

### ฝ่ายศิลปกรรม

นายปรกรณ์ บำรุงศรี  
นายวิทยา จาริต

### พิสูจน์อักษร

นายอิทธิเดช ประกันศรี  
นางสาวสุภาพร สร้อยศรี

### ฝ่ายบริการสมาชิก

นางสาววารารณณ์ 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 ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์  
โทรศัพท์ : 0 2643 2016 โทรสาร : 0 2643 1251  
ISSN 2586-8934

### คำสงวนลิขสิทธิ์

การนำข้อมูลที่ปรากฏในวารสารฉบับนี้ไปใช้งานหรือเผยแพร่ต่อ ไม่ว่าแต่เพียงบางส่วนหรือทั้งหมด  
กรุณาอ้างอิง "ธนาคารอาคารสงเคราะห์" เป็นแหล่งที่มาของข้อมูลด้วย

### ข้อจำกัดความรับผิดชอบ

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

## VIEWPOINT

FROM GH BANK PRESIDENT AND  
CHAIRMAN OF THE REIC  
EXECUTIVE COMMITTEES

“

สคร.ประกาศคะแนน  
ประเมินผลการดำเนินงาน  
รัฐวิสาหกิจปี 2563  
ปรากฏว่า ธอส.  
ได้รับผลการประเมิน  
ที่ระดับคะแนน 4.8908  
**สูงสุดในทุกสาขาของ  
รัฐวิสาหกิจทั้ง 51 แห่ง**

”

**นายฉัตรชัย ศิริไล**

กรรมการผู้จัดการธนาคารอาคารสงเคราะห์  
ประธานกรรมการดำเนินการ  
ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์





จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในช่วงปี 2563 - 2564 ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) ยังสามารถช่วยคนไทยมีบ้านได้อย่างต่อเนื่อง ผลการดำเนินงานปี 2563 ธอส. สามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้สูงที่สุดในรอบ 67 ปี มูลค่า 225,151 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.57 % จากปี 2562 และสูงกว่าเป้าหมายถึง 15,791 ล้านบาท อีกทั้งยังให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบด้านรายได้จากวิกฤต COVID-19 ผ่านมาตรการช่วยเหลือ 10 มาตรการ มีลูกหนี้เข้ามามาตรการสูงสุด 687,489 บัญชี เงินต้นคงเหลือ 576,139 ล้านบาท

19 พฤษภาคม 2564 สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) ได้ประกาศคะแนนประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจปี 2563 ตามระบบประเมินผลรัฐวิสาหกิจ State Enterprise Assessment Model : SE-AM ผลปรากฏว่า **ธนาคารอาคารสงเคราะห์** ได้รับผลการประเมินที่ระดับคะแนน **4.8908** สูงสุดในทุกสาขาของรัฐวิสาหกิจทั้ง **51** แห่ง สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นเลิศด้านระบบการบริหารจัดการองค์กรที่ ธอส. สามารถตอบสนองยุทธศาสตร์ชาติ นโยบายรัฐบาล แผนยุทธศาสตร์และพันธกิจ **“ทำให้คนไทยมีบ้าน”** ภายใต้แนวคิดหลัก **“Be Simple, Make it Simple”** ทำให้คนไทยมีบ้านได้ง่ายๆ

สำหรับผลการดำเนินงานในไตรมาสแรกของปี 2564 แม้ว่าสภาพเศรษฐกิจโดยรวมจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ประชาชนบางกลุ่มชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย แต่ ธอส. ยังสามารถปล่อยสินเชื่อใหม่ได้ 46,847 ล้านบาท หรือจำนวน 29,945 บัญชี สูงกว่าเป้าหมายของไตรมาสที่ 1/64 ที่กำหนดไว้ที่ 44,085 ล้านบาท สูงกว่าเป้า 6.27 % ส่งผลให้ธนาคารมียอดสินเชื่อคงค้างทั้งสิ้นมูลค่า 1,346,920 ล้านบาท

ในปี 2564 ธนาคารได้มีการยกระดับการพัฒนาบริการดิจิทัลทั้งบริการด้านการเงินและสินเชื่อ ผ่าน Mobile Application : GHB ALL ภายใต้ **โครงการ G H Bank New Normal Services** ปัจจุบันเปิดให้บริการแล้ว 15 ประเภทบริการ ประกอบด้วย 1. ชื่อ-ตรวจ สลากออมทรัพย์ ธอส. ดิจิทัล 2. ใบเสร็จรับชำระเงินกู้ 3. ขอ Statement เงินฝาก 4. จงควมทำธุรกรรมที่สาขาได้ล่วงหน้า 5. เปลี่ยนแปลงข้อมูลส่วนตัว 6. ฟอนดาวน์ทรัพย์ NPA 7. เปิดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์อิเล็กทรอนิกส์ 8. กู้เพิ่มเพื่อชำระหนี้ที่อยู่อาศัยและ NCB Request (e-Consent) 9. หนังสือรับรองเพื่อเบิกค่าเช่าบ้าน 10. หนังสือรับรองดอกเบี้ยเงินกู้ 11. หนังสือรับรองภาษีดอกเบี้ยเงินฝาก 12. ขอสำเนาเอกสารสัญญา/จำนอง/โฉนด 13. นัดรับโฉนด 14. สมัคร Application : GHB ALL ด้วยตัวเอง 15. การโอนเงินเข้าบัญชีอัตโนมัติหลังทำนิติกรรม และยังได้เพิ่มบริการใหม่ อาทิ การแจ้งข้อมูลระยะเวลาคุ้มครองประกันอัคคีภัย การชำระค่าเบี้ยประกันอัคคีภัย และปลดล็อก Application : GHB ALL โดยไม่ต้องไปสาขา (กรณีเปลี่ยนเครื่อง/เปลี่ยนซิม) ล่าสุดธนาคารได้เปิดช่องทางการให้บริการทางการเงินรูปแบบใหม่บน Application LINE โดยใช้ชื่อว่า GHB Buddy ซึ่งทำหน้าที่แจ้งเตือนความเคลื่อนไหวบัญชีของลูกค้าเป็นรายบุคคลในธุรกรรมฝาก ถอน โอน ชำระเงินกู้ แจ้งเตือนชำระเงินกู้ ธุรกรรมวงเงินสินเชื่อออมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อยกระดับสู่การเป็น Digital Service Bank ในปี 2564 และก้าวสู่ Digital Bank เต็มรูปแบบในปี 2566

ขณะเดียวกันธนาคารยังได้จัดทำโครงการ G H Bank Smart NPL เพิ่มความสะดวกให้กับลูกค้าที่ต้องการประนอมหนี้ สำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่จำเป็นต้องได้รับการดูแลเป็นพิเศษ (Special Mention) และกลุ่มหนี้เสีย (NPL) โดยไม่ต้องเดินทางมายื่นเรื่องขอประนอมหนี้ที่สาขาธนาคาร สามารถดำเนินการผ่าน Application : GHB ALL ด้วยการเลือกรายการ G H Bank Smart NPL และอัปโหลดเอกสารที่แสดงผลกระทบทางรายได้ อาทิ สลิปเงินเดือน หนังสือรับรองจากหน่วยงานต้นสังกัด ภาพถ่ายกิจการ หรือ Statement เพื่อได้รับการพิจารณาปรับลดเงินงวดชำระเป็นระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 12 เดือน นอกจากนี้ ธนาคารยังเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองในราคาและทำเลที่เหมาะสม ด้วยการเพิ่มช่องทางในการซื้อ-ขายบ้านมือสองให้กับประชาชน กับโครงการ G H Bank Marketplace รับเป็นตัวแทนรับฝากขายบ้านมือสองผ่าน [www.ghbhomecenter.com](http://www.ghbhomecenter.com) และ Application : G H Bank Smart NPA รวมถึงยังสามารถแจ้งความประสงค์นำออกประมวลออนไลน์ที่มีเป็นประจำทุกเดือนได้อีกด้วย

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ในฐานะสถาบันการเงินของรัฐที่มีบทบาทสำคัญในการให้บริการสินเชื่อที่อยู่อาศัยของประเทศ ยังคงมุ่งมั่นดำเนินการตามพันธกิจ **“ทำให้คนไทยมีบ้าน”** พร้อมทั้งร่วมมือกับทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องในการส่งเสริมและผลักดันให้ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจของประเทศสามารถพลิกฟื้นจากวิกฤตการระบาดของไวรัส COVID-19 ได้อย่างเหมาะสมและมั่นคงต่อไป



# REIC DIRECTOR'S

PERSPECTIVE

“

ภายใต้สถานการณ์  
ที่กดดันต่อผู้ประกอบการ  
และผู้ซื้อบ้านเช่น  
ปัจจุบันนี้ ศูนย์ข้อมูล  
อสังหาริมทรัพย์  
ขอให้กำลังใจ ดัง Theme  
ของวารสารฉบับนี้ว่า  
“Wave 3 - But We  
Move On”

”

**นายวิชัย วรรตกพันธ์**

ผู้ตรวจการธนาคาร  
และรักษาการผู้อำนวยการ  
ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์





ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2564 นี้ ประเทศไทยยังประสบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่มีการแพร่ระบาดค่อนข้างรุนแรงมากขึ้นกว่าในไตรมาสแรก ซึ่งเป็นระลอกที่ 3 และส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2564 ให้มีการถดถอยต่อเนื่อง และยังไม่มีความชัดเจนถึงการฟื้นตัวภายในปี 2564 ซึ่งได้ส่งผลกระทบต่อรายได้ การจ้างงาน และกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน รวมถึงชาวต่างชาติซึ่งเป็นกำลังซื้อสำคัญของตลาด อาคารชุดหายไปจากตลาดด้วย ศูนย์ข้อมูลฯ ได้เฝ้าสังเกตการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมาอย่างต่อเนื่อง และได้มีข้อสังเกตในเรื่องปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญบางประการ

ประการแรก คือ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลมีค่าต่ำกว่าระดับค่ากลางร้อยละ 50 ในทุกไตรมาส ตั้งแต่ปี 2563 ถึงไตรมาส 1 ปี 2564 ซึ่งสะท้อนว่าผู้ประกอบการยังขาดความเชื่อมั่นต่อการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผลจากความกังวลต่อการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 โดยเฉพาะด้านผลประกอบการเปิดตัวโครงการใหม่/เฟสใหม่ และการจ้างงาน ส่งผลให้มีการลดการลงทุนใหม่ๆ ลง ซึ่งอาจส่งผลต่อการจ้างงานในประเทศและเศรษฐกิจของประเทศไทยด้วย

ประการที่สอง คือ การขาดแคลนแรงงานในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปัจจุบันก็ดูเหมือนว่าเป็นผลกระทบที่สำคัญต่อการก่อสร้าง และการส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า ซึ่งเป็นความเสี่ยงในเรื่องการบริหารสภาพคล่องของผู้ประกอบการและผู้รับเหมาก่อสร้างอีกด้วย

ประการที่สาม คือ ผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังคงจำเป็นต้องจัดรายการส่งเสริมการขายที่เข้มข้นสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จพร้อมขายและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ หรือโครงการที่กำลังจะสร้างเสร็จ เพื่อเร่งรัดการตัดสินใจรับมอบและโอนฯ ของผู้ซื้อที่ยังมีเงินออมและมีรายได้ต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลต่อความสามารถในการทำกำไรที่อาจลดลง

ประการที่สี่ คือ สถาบันการเงินยังคงรักษาความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้กับกลุ่มผู้ที่มีความเสี่ยงจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 ซึ่งอาจส่งผลให้ปริมาณการปฏิเสธสินเชื่อมากขึ้น และทำให้ผู้ประกอบการจะได้รับผลกระทบจากการระบายน Back Lock ในมือออกได้ช้าลง

ผลจากความเสี่ยงของตลาดที่อยู่อาศัยที่ไต่กล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศไทยได้ แต่อย่างไรก็ตามนักเศรษฐศาสตร์จากหลายหน่วยงานมีความหวังว่า เราจะได้เห็นสัญญาณการฟื้นตัวอ่อนๆ ในปลายไตรมาส 4 ปี 2564 เมื่อประชาชนชาวไทยส่วนใหญ่ได้รับวัคซีนตามแผนของรัฐบาล และอาจจะมีการฟื้นตัวที่ชัดเจนในครึ่งหลังของปี 2565

ภายใต้สถานการณ์ที่กดดันต่อผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านเช่นปัจจุบันนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ขอให้อำนาจใจดัง Theme ของวารสารฉบับนี้ว่า **“Wave 3 - But We Move On”** ในปี 2564 เรายังคงเป็นเพื่อนที่หวังดี เป็นมิตรที่คอยสนับสนุนให้ทุกฝ่ายทั้งหน่วยงานภาครัฐ ภาคเอกชน และประชาชนชาวไทย เพื่อให้สามารถเดินฝ่าฟันปัญหาและอุปสรรคได้อย่างมั่นคง และเพื่อพบกับสิ่งที่ดีขึ้นที่รอพวกเราอยู่ ลู๊ๆ นะครับทุกท่าน



# เศรษฐกิจไทย ปี 2564

## จะเติบโต หรือ กดถอย?

ดร.ยรรยง ไทยเจริญ รองผู้จัดการใหญ่อาวุโส ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงาน Economic Intelligence Center (EIC) กล่าวถึงแนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2564 ว่า เศรษฐกิจไทยในภาพรวมปี 2564 มีแนวโน้มขยายตัวเมื่อเทียบกับปี 2563 แต่จะเป็นการขยายตัวท่ามกลางภาวะซบเซา และ GDP ยังไม่กลับไปอยู่ในระดับเดียวกับปี 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 คาดว่าช่วงเวลา เศรษฐกิจโดยรวมจะกลับใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 เร็วที่สุดอาจจะเป็นปลายปี 2565 หรือต้นปี 2566 แต่ทั้งนี้ ยังมีข้อดีคือเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจน ซึ่งการฟื้นตัวจะมีลักษณะแตกต่างกันระหว่างกลุ่มประเทศประเทศที่พัฒนาแล้วจะฟื้นตัวได้ดีกว่า โดยมาจากปัจจัยการฉีดวัคซีนที่สามารถฉีดได้เร็วกว่า และคาดว่าจะการฟื้นตัวของภาคอุตสาหกรรมจะมีแนวโน้มการฟื้นตัวได้ดีกว่าภาคบริการ ซึ่งจะช่วยกระตุ้นในเรื่องของการส่งออกให้ดีขึ้นด้วย ซึ่งจากสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ในรอบใหม่ EIC ได้ปรับลดคาดการณ์เศรษฐกิจไทยปี 2564 โดยคาดว่าจะขยายตัวเหลือร้อยละ 2.0 จากเดิมที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.6



**ดร.ยรรยง ไทยเจริญ**

รองผู้จัดการใหญ่อาวุโส  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กลุ่มงาน  
Economic Intelligence Center (EIC)





## คาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกขยายตัวร้อยละ 6

สถานการณ์ COVID-19 ซึ่งมีจำนวนผู้ติดเชื้อทั่วโลกเริ่มลดลงจากความคืบหน้าในการฉีดวัคซีนในทวีปยุโรปและสหรัฐอเมริกา รวมถึงจำนวนผู้ติดเชื้อที่ลดลงในอินเดียจากมาตรการล็อกดาวน์ ในขณะที่จำนวนผู้ติดเชื้อในละตินอเมริกาเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ส่วนจำนวนผู้ติดเชื้อในญี่ปุ่น ไทย มาเลเซีย ยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ตัวแปรสำคัญที่สำคัญในการต่อสู้กับ COVID-19 รอบนี้ เป็นเรื่องของ การฉีดวัคซีน

ประเทศไทยมีการฉีดวัคซีนแล้วประมาณร้อยละ 3.5 ของประชากรทั้งหมด ซึ่งสำหรับประเทศที่พัฒนาแล้วหลายแห่งจะมีสถานะ Herd Immunity ภายในปี 2564 ในขณะที่ประเทศกำลังพัฒนาส่วนใหญ่จะมีภาวะ Herd Immunity ล่าช้ากว่านั้น คาดว่าไทยจะมีภูมิคุ้มกันหมู่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565

อย่างไรก็ตามกองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ IMF คาดการณ์ภาวะเศรษฐกิจโลกในปีนี้จะขยายตัวร้อยละ 6 ซึ่งการเติบโตจะอยู่ในประเทศที่พัฒนาแล้วเป็นหลัก เนื่องจากมีการฉีดวัคซีนที่เร็วกว่า และมีมาตรการภาครัฐเข้ามาสนับสนุนการฟื้นตัวที่ได้ครอบคลุมและทั่วถึง ด้านภาคอุตสาหกรรมของประเทศส่วนใหญ่ยังคงขยายตัวแม้จะมีการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ขณะที่ภาคบริการยังคงฟื้นตัวช้ากว่าเนื่องจากมาตรการที่เข้มงวด

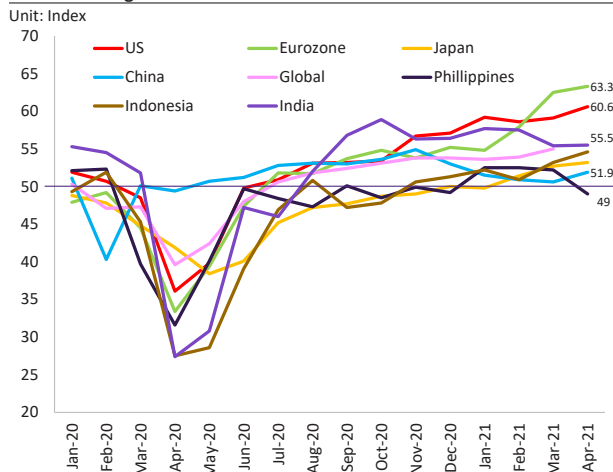
ขึ้นในทุกประเทศ โดยภาคบริการในประเทศที่พัฒนาแล้ว โดยเฉพาะประเทศที่มีการฉีดวัคซีนได้ครอบคลุมประชากรของประเทศ เริ่มเห็นการฟื้นตัว ขณะที่ประเทศกำลังพัฒนาฟื้นตัวช้ากว่า และปรับชะลอในบางประเทศที่มีการระบาดเพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ เครื่องชี้วัดการค้าระหว่างประเทศบ่งชี้ว่า การกลับมาระบาดของ COVID-19 ไม่ส่งผลกระทบต่อแนวโน้มการค้าโลก โดยการค้าของกลุ่มทั้งประเทศพัฒนาแล้วและกำลังพัฒนาส่วนใหญ่ยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง

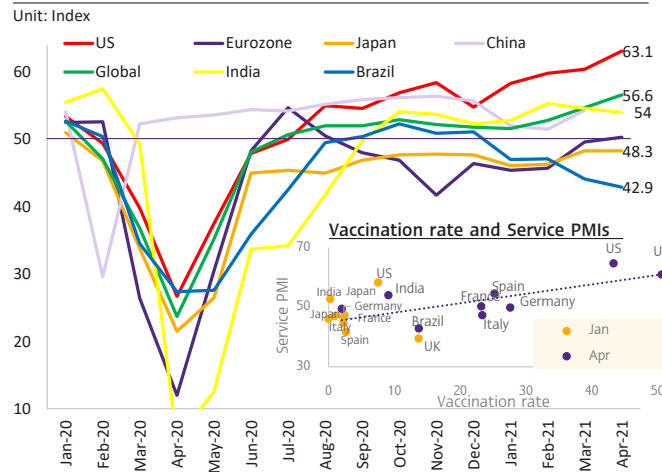
นอกจากนี้ ยังพบว่าธนาคารกลางของประเทศเศรษฐกิจหลักมีแนวโน้มจะดำเนินนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายต่อเนื่อง โดยคาดว่า FED จะเริ่มสื่อสารถึงการลดระดับการผ่อนคลายนโยบายลงไปในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 และจะเริ่มทำ QE Tapering หรือการปรับลดเม็ดเงินที่ใช้ในการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านมาตรการ QE ในช่วงต้นปีหน้า ซึ่ง EIC คาดการณ์ว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่ร้อยละ 0.5 ตลอดปี 2564 รวมทั้งใช้มาตรการเฉพาะจุดร่วมกับหน่วยงานอื่นๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการส่งผ่านนโยบายการเงินและจัดสรรสภาพคล่อง รวมถึงสนับสนุนการปรับปรุงโครงการหนี้และการจัดการกับหนี้เสีย

### ภาคอุตสาหกรรมของประเทศส่วนใหญ่ยังคงขยายตัวแม้จะมีการระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ขณะที่ภาคบริการยังคงฟื้นตัวช้ากว่าจากมาตรการที่เข้มงวดขึ้น แม้ว่าประเทศกลุ่มพัฒนาแล้วจะเห็นสัญญาณกลับมาฟื้นตัวบ้างแล้ว

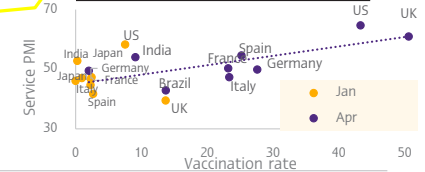
**Manufacturing PMI**



**Service PMI**



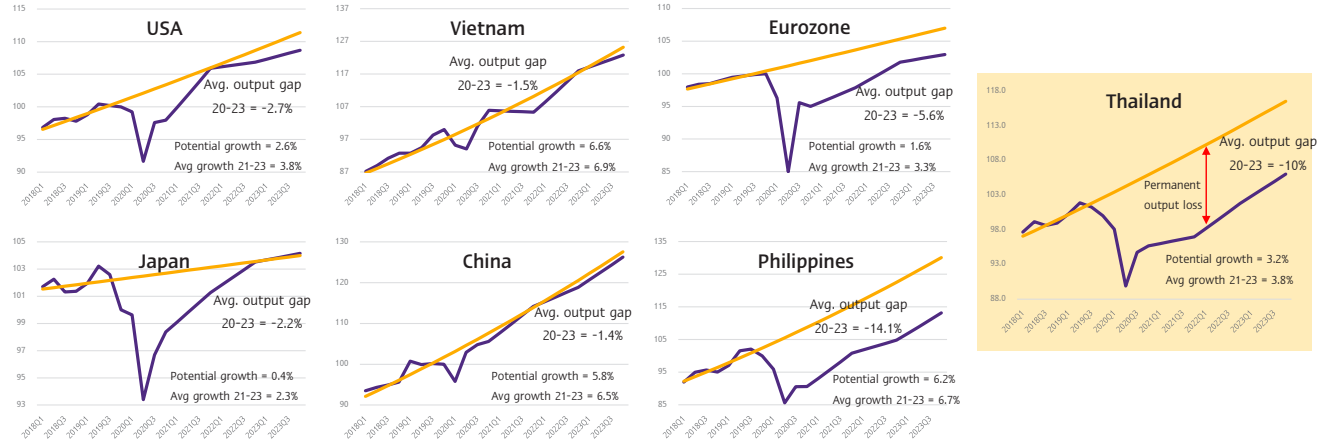
**Vaccination rate and Service PMIs**



เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเกิด Permanent Output Loss ขนาดใหญ่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น เนื่องจากภาคท่องเที่ยว ซึ่งเป็นภาคเศรษฐกิจหลักของไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวช้า ผลเป็นทางเศรษฐกิจที่ลึกกว่า และข้อจำกัดด้านมาตรการมหภาค

ประมาณการการฟื้นตัวของ Real GDP ของประเทศต่าง ๆ

หน่วย : ดัชนี (2019Q4 = 100)



ที่มา : การวิเคราะห์โดย EIC จากข้อมูลของ IMF WEO (เดือนเมษายน)



ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ส่งออกมีแนวโน้มดีขึ้น

สำหรับภาวะเศรษฐกิจไทย พบว่า GDP ไตรมาส 1 ปี 2564 หดตัวที่ร้อยละ -2.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2563 ตามการส่งออกสินค้าที่ฟื้นตัวดี แต่การบริโภคภาคเอกชนพลิกกลับมาหดตัวจากการระบาดของ COVID-19 ในประเทศระลอกที่ 2 ด้านการส่งออกฟื้นตัวแข็งแกร่ง โดยฟื้นตัวได้ดีในสินค้าส่งออกสำคัญเกือบทุกประเภท โดยการส่งออกไปประเทศพัฒนาแล้ว และประเทศจีนจะฟื้นตัวได้เร็วกว่าทางด้านภาคอุตสาหกรรม ฟื้นตัวได้ในภาพรวม โดยสินค้าที่ฟื้นตัวได้เร็ว ได้แก่ Electrical Equipment, Basic Metal แต่ถ้าเป็นสินค้าพวก Petroleum ยังฟื้นตัวได้ไม่ค่อยดีนัก รวมถึงสินค้าพวก Machinery สะท้อนให้เห็นว่าการลงทุนในประเทศยังคงค่อนข้างซบเซา

ด้านภาพรวมการส่งออก คาดว่ามีแนวโน้มดีขึ้น จากราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จะสนับสนุนมูลค่าส่งออกของไทยให้เพิ่มขึ้น EIC ปรับคาดการณ์ส่งออกในปี 2564 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 8.6 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่เคยคาดไว้ที่ร้อยละ 6.4

สำหรับการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ พบว่า ยังมีความกังวลเกี่ยวกับการระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์ใหม่ที่ระบาดง่าย รุนแรง และยังไม่มียุคขึ้นที่มีประสิทธิภาพ จึงทำให้ประเทศต่างๆ ระมัดระวังในการเปิดประเทศ สำหรับการเดินทางทั้งขาเข้าและขาออก ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวมีแนวโน้มฟื้นตัวช้าลงกว่าที่คาด ดังนั้น EIC ได้ปรับลดประมาณการจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2564 ลงจาก 3.7 ล้านคน เหลือ 1.5 ล้านคน รวมถึง

ปรับลดประมาณการในปีต่อไป เพื่อสะท้อนนโยบายการเปิดประเทศของไทยและต่างชาติที่เข้มงวดกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2564 ภาครัฐอนุมัติโครงการต่างๆ รวมเม็ดเงินราว 290,000 ล้านบาท ขณะที่ในช่วงที่เหลือของปี ภาครัฐยังเหลือเม็ดเงินอีกราว 240,000 แสนล้านบาท ภายใต้ พ.ร.ก. เงินกู้ 1 ล้านล้านบาท อีกทั้งภาครัฐได้ออกมาตรการเพิ่มเติมล่าสุด คิดเป็นวงเงินที่จะเข้าสู่เศรษฐกิจราว 240,000 ล้านบาท ตามที่เคยมีแนวนโยบายมาก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตาม มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจในช่วงไตรมาสที่ 2 ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับผลกระทบจากการระบาดรอบล่าสุด อาจทำให้เศรษฐกิจหดตัวเมื่อพิจารณาข้อมูลในรายไตรมาสโดยจะหดตัวอีกครั้งในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2564

การจัดตั้งธุรกิจใหม่ในภาพรวมเพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 แต่ส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนวิสาหกิจชุมชน ตามการส่งเสริมของภาครัฐ และธุรกิจใหม่ในภาคเกษตร ขณะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมยังคงหดตัวสูง

จากการประเมินความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยของภาคธุรกิจไทยตามยอดขายที่หดตัวลง EIC คาดว่า สัดส่วน Zombie Firm หรือธุรกิจที่การทำกำไรไม่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ย แต่ยังไม่ต้องปิดกิจการ จะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยในปี 2563 - 2565 หลังวิกฤต COVID-19 ซึ่งภาคอสังหาริมทรัพย์จะมีบริษัทที่เป็น Zombie Firm เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 20



ด้านตลาดแรงงาน พบว่า อัตราว่างงานทั้งประเทศเพิ่มขึ้นอีกครั้ง ในไตรมาสแรกของปี 2564 จากจำนวนคนว่างงานที่เพิ่มสูงกว่าช่วงล็อกดาวน์ปี 2563 ขณะที่ชั่วโมงการทำงานยังลดลงต่อเนื่อง โดยเฉพาะจำนวนคนเสมือนว่างงานที่ยังเพิ่มขึ้น และส่วนใหญ่ไม่มีรายได้ ซึ่งรายได้รวมจากการทำงานของลูกจ้างเอกชนในไตรมาส 1 ปี 2564 หดตัวลงถึงร้อยละ -8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นการหดตัวในทุกสาขาธุรกิจสำคัญนอกภาคเกษตร ทั้งในส่วนที่เป็นค่าจ้างและรายได้จากการทำ OT และโบนัส

สัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อ GDP ในไตรมาส 4 ปี 2563 เพิ่มขึ้นสูงสุดเป็นประวัติการณ์ ตามการลดลงของ GDP เป็นหลัก ขณะที่หนี้ครัวเรือนยังขยายตัว ส่วนหนึ่งจากมาตรการการพักชำระหนี้ โดยในช่วง 2 เดือนแรก สินเชื่อผู้บริโภคยังคงเติบโต แสดงให้เห็นว่ามีแนวโน้มทำให้สัดส่วนหนี้ครัวเรือนน่าจะเพิ่มขึ้นได้อีกในไตรมาสแรกของปี 2564 ก่อนที่จะชะลอลงในช่วงถัดไป ภาวะดังกล่าวส่งผลชัดเจนต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในภาพรวม ซึ่งในเดือนเมษายน 2564 ลดลงต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ โดยต่ำกว่าช่วงล็อกดาวน์ในปี 2563 สะท้อนถึงปัญหาทางเศรษฐกิจที่เกิดจากภาคครัวเรือนที่รุนแรงมากขึ้น

ในภาคการเงินในภาพรวม คาดว่าภาวะเงินเฟ้อจะอยู่ในสภาวะที่ควบคุมได้ โดยภาวะเงินเฟ้อปรับสูงขึ้นในนานาประเทศ ตามราคาสินค้าโภคภัณฑ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกลุ่มน้ำมัน ขณะที่

ในกลุ่มประเทศพัฒนาแล้วจาก Pent-up Demand และราคาที่อยู่อาศัยที่ปรับสูงขึ้น อีกทั้งยังมีปัจจัยเสริมจากฐานต่ำในช่วงวิกฤต COVID-19 ปีก่อน แต่ทั้งนี้ คาดการณ์ว่าแรงกดดันด้านเงินเฟ้อจะปรับลดลงในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 ตามมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจที่หมดอายุลง

ส่วนสินเชื่อภาคธุรกิจ เห็นได้อย่างชัดเจนว่าเริ่มชะลอลงในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยเฉพาะสินเชื่อรายใหญ่ที่ชะลอจากฐานสูงในปี 2563 ขณะที่สินเชื่อ SME ตีลบน้อยลงแต่ก็ยังอยู่ในสภาวะติดลบอย่างต่อเนื่อง ด้านสินเชื่ออุปโภคบริโภคขยายตัวร้อยละ 5.3 โดยเฉพาะสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อส่วนบุคคล แต่ยังคงต้องระวังปัญหาด้านคุณภาพสินเชื่อ ที่จะส่งผลให้เกิดปัญหา NPL ในอนาคต

สรุปเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเกิดร่องรอยความเสียหายทางเศรษฐกิจเป็นการถาวร หรือ Permanent Output Loss ขนาดใหญ่ เมื่อเทียบกับประเทศอื่น เนื่องจากปัจจัยสำคัญ 3 ประการ คือ ประเทศไทยอยู่ในกลุ่มประเทศที่ฉีดวัคซีนช้ากว่าประเทศผู้นำทางเศรษฐกิจ ประเทศไทยพึ่งพารายได้จากภาคธุรกิจการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นภาคเศรษฐกิจหลักแต่มีแนวโน้มฟื้นตัวล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ และประเทศไทยมีข้อจำกัดด้านมาตรการภาครัฐที่นำมาใช้กระตุ้นเศรษฐกิจ แม้จะใช้เม็ดเงินเข้าไปแล้วจำนวนหนึ่งแต่ก็ไม่มากเพียงพอที่จะกระตุ้นเศรษฐกิจโดยรวมให้ฟื้นตัวโดยเร็วได้



## ผู้ประกอบการธุรกิจที่อยู่อาศัยควรปรับตัว 4 ด้าน

สำหรับภาคธุรกิจที่อยู่อาศัยทิศทางจะเป็นเช่นใดในปี 2564 เมื่อพิจารณาจากภาพรวมเศรษฐกิจสิ่งแรกที่ต้องให้ความสำคัญคือตลาดกลุ่มไหนที่จะมีโอกาสฟื้นตัวได้มากกว่า โดยจากข้อมูลจะเห็นว่าอุปสงค์ในตลาดแนวราบมีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากกว่า คอนโดฯ โดยเฉพาะบ้านแฝดและทาวน์เฮาส์ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ที่ยังมีบางทำเลที่มีศักยภาพ

แต่ทั้งนี้ผู้ประกอบการจำเป็นต้องมีการปรับตัวใน 4 ด้านหลัก คือ

1. Liquidity & Cost Reduction การลดต้นทุนการดำเนินงาน ตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น ดูแล Balance Sheet โดยลดสินทรัพย์ที่ไม่จำเป็น ลดหนี้ และเน้นเพิ่มสภาพคล่อง โดยเร่งระบายสต็อกให้ลดลงมากที่สุด
2. Value & Affordable พัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็กลงเพื่อให้ปิดการขายได้เร็วขึ้น เน้นพัฒนาโครงการที่ให้ความคุ้มค่า เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการซื้อบ้านที่ลดลง

การออกแบบต้องตอบโจทย์การทำงานที่บ้าน ผู้บริโภคเน้นให้ความสำคัญกับสุขภาพและความปลอดภัย ส่งผลให้การออกแบบเน้นเสริมสภาพคล่องและลดค่าใช้จ่าย

3. Sale & Marketing Channel การขายโครงการผ่านช่องทางออนไลน์จะมีมากขึ้นและรุนแรงขึ้น ผู้ประกอบการหันมาใช้กลยุทธ์การตลาดออนไลน์มากขึ้น เทคโนโลยีมีบทบาทมากขึ้น ช่วยให้ลูกค้าสามารถชมโครงการได้เสมือนจริง และสามารถเปรียบเทียบโครงการต่างๆ ได้สะดวกมากขึ้น
4. Risk Management & Diversification ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ผันผวนมากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องหันมาเน้นกระจายความเสี่ยง โดยขยายธุรกิจอื่นๆ เพื่อสร้าง Recurring Income มากขึ้น ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องโดยตรงและไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ธุรกิจ Healthcare ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่ผ่านมาทำให้ผู้ประกอบการมีการกระจายความเสี่ยง โดยหันไปเน้นขยายธุรกิจอื่น ๆ มากขึ้นเพื่อสร้าง Recurring Income ทั้งที่เกี่ยวข้องโดยตรงและไม่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์

Healthcare	Commercial real estate	Other businesses
 <p>ธุรกิจ Health &amp; Wellness ได้รับความสนใจมากขึ้นเพื่อเป็นการ synergy ร่วมกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ORIGIN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนา Wellness residence, Rehab center และ Special hospital</li> </ul> </li> <li><b>ORIGIN</b> <b>PRUKSA</b> <b>SANSIRI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ให้บริการลูกบ้านในรูปแบบ Wellness service platform ครอบคลุมด้านสุขภาพและความงาม โดยร่วมมือกับ รพ. ต่างๆ อาทิ สมิติเวช สิ้นแพทย์</li> </ul> </li> <li><b>PRUKSA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>การลงทุนสร้างโรงพยาบาลรพมเปิดบริการในปี</li> <li>แผนการสร้าง Nursing home ในพื้นที่โครงการของพฤษภาคม เพื่อสนับสนุนการให้บริการด้านสุขภาพครบวงจรแก่ลูกบ้าน</li> <li>พิจารณาเข้าซื้อกิจการโรงพยาบาลเพิ่มในอนาคต</li> </ul> </li> </ul>	 <p>หาโอกาสในธุรกิจ commercial real estate รูปแบบอื่นๆ ทดแทนธุรกิจโรงแรมที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>PRUKSA</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาพาร์ทเมนท์ให้เข้าแทนโครงการคอนโด</li> <li>นำพื้นที่ที่มีอยู่มาทดลองเปิดตลาดสด</li> </ul> </li> <li><b>SINGHA ESTATE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมที่ส่งเสริมธุรกิจด้านวัตถุดิบการเกษตรและเทคโนโลยีอาหาร</li> </ul> </li> </ul>	 <p>ขยายการลงทุนไปยังธุรกิจรูปแบบอื่นๆ ที่มีศักยภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>ORIGIN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในธุรกิจ Logistic โดยการ JV กับ JWD Group พัฒนา logistic center และ warehouse</li> </ul> </li> <li><b>SINGHA ESTATE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ลงทุนในโรงไฟฟ้า 3 แห่งในจังหวัดอ่างทอง</li> </ul> </li> <li><b>ORIGIN</b> <b>SANSIRI</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>จับมือกับสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในที่อยู่อาศัยและ NPL ในรูปแบบ asset management</li> </ul> </li> </ul>



## ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีความผันผวน ควรกระจายความเสี่ยงขยายธุรกิจสู่ Mega Trend หลังวิกฤต COVID-19

ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมเศรษฐกิจ บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ให้ความเห็นเกี่ยวกับแนวโน้มเศรษฐกิจในปี 2564 ว่า ปัจจุบันภาพรวมเศรษฐกิจโลกกำลังเริ่มฟื้นตัว โดยเริ่มต้นที่การฟื้นตัวของ 4 ประเทศหลัก กลุ่มแรก ได้แก่ ประเทศจีน ซึ่งฟื้นตัวมาเป็นลำดับต้นๆ ต่อมาเป็นประเทศสหรัฐอเมริกาที่ฟื้นตัวจากการออกมาตรการกระตุ้นของรัฐ กลุ่มประเทศยุโรปที่เริ่มมีการฟื้นตัวในภาคบริการ และประเทศสุดท้ายเป็นประเทศญี่ปุ่นที่กำลังมีแนวโน้มการฟื้นตัวจากภาคการส่งออก ซึ่งจากนี้ไปเศรษฐกิจโลกจะฟื้นตัวจากภาคบริการ โดยจุดที่แสดงให้เห็นว่าวงจรเศรษฐกิจฟื้นตัวแล้วหรือไม่ คือ การจ้างงาน หากการจ้างงานฟื้นตัวดีขึ้น ก็แสดงให้เห็นว่ารอบของการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจกำลังเกิดขึ้น และเมื่อใดที่ภาคบริการเริ่มฟื้นตัว หมายความว่าเศรษฐกิจโลกก็จะเริ่มฟื้นตัวสู่สภาวะที่ดีขึ้น



**ดร.สมประวิณ มันประเสริฐ**  
 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่  
 ผู้บริหารสายงานวิจัยและหัวหน้าทีมเศรษฐกิจ  
 บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา



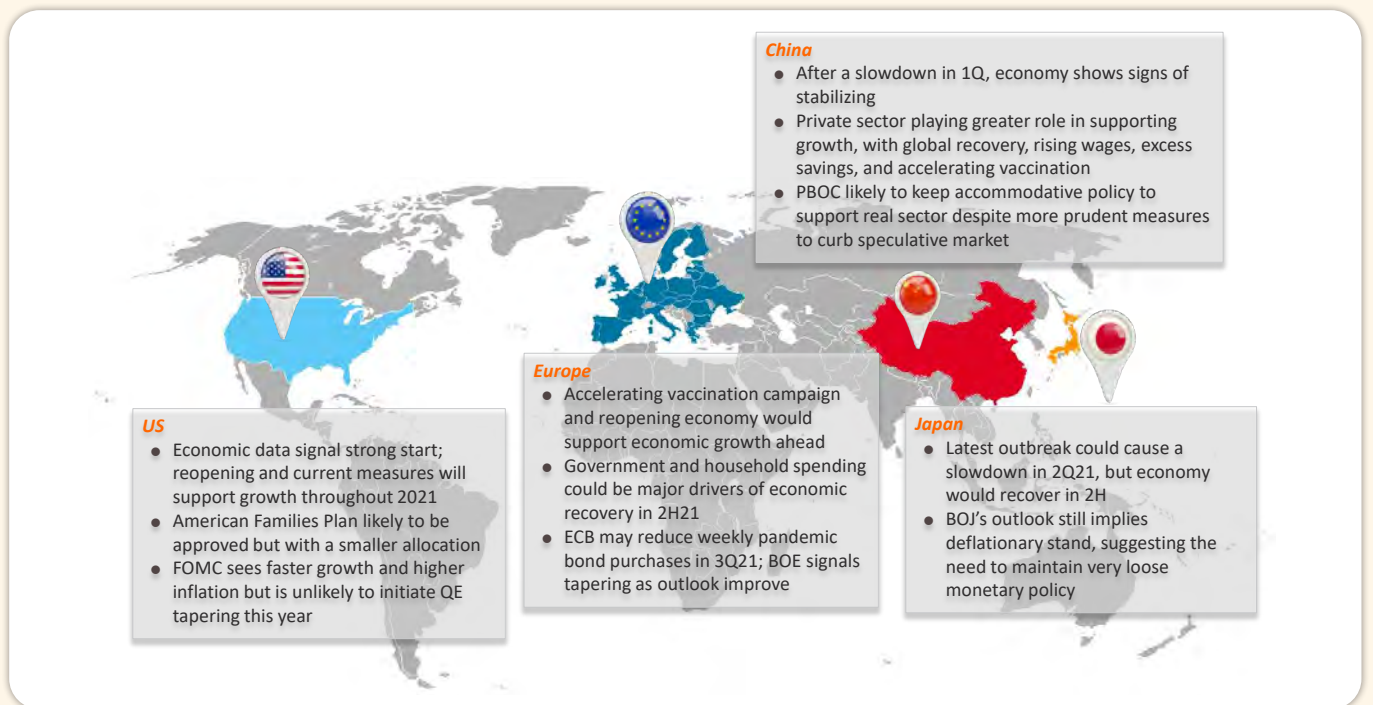
อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกนั้นขึ้นอยู่กับ 4 ประเด็นหลักสำคัญ ดังนี้

- 1) การทำนโยบายในประเทศหลักของโลกยังคงมีอยู่ เช่น มาตรการเยียวยา มาตรการกระตุ้นและฟื้นฟู และมาตรการทางการเงิน
- 2) เริ่มมีการดำเนินการธุรกิจด้านการบริการมากขึ้น แต่จะเป็นภายในประเทศหรือภายในภูมิภาคเป็นหลัก

3) ภาครัฐสนับสนุนเงินในการฟื้นฟูและเปลี่ยนแปลงภาคธุรกิจสำหรับโลกยุคใหม่

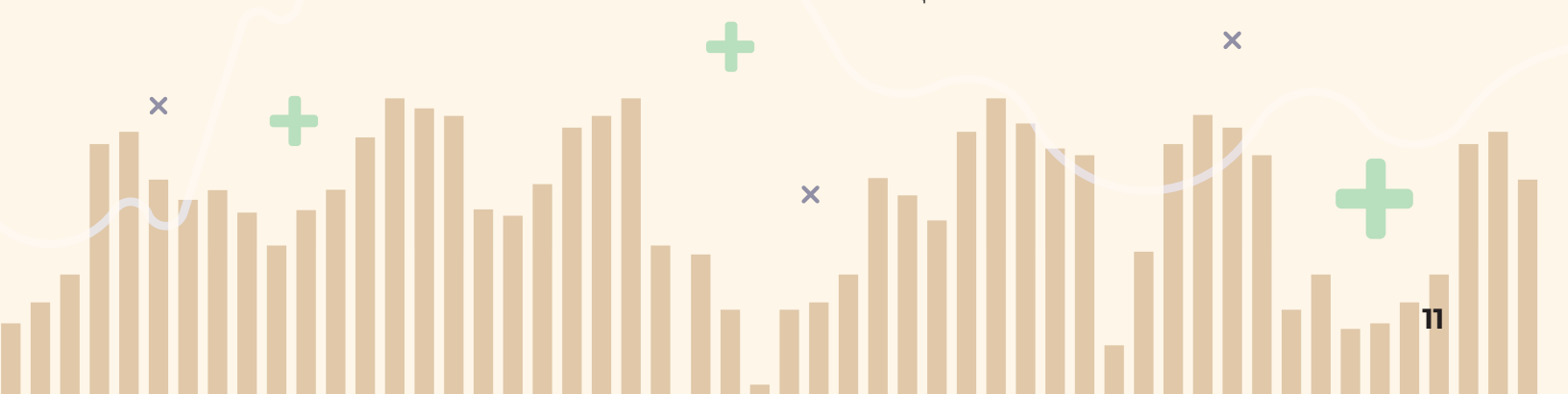
4) Supply Chain ของโลกกำลังจะเปลี่ยนไป ในอดีตหนึ่งประเทศจะมีความสามารถในการทำอุตสาหกรรมเพียงหนึ่งประเภท แต่ปัจจุบัน หนึ่งประเทศสามารถทำอุตสาหกรรมหลายๆ อย่างได้มากขึ้น และเราต้องรู้ว่าธุรกิจของเราจะอยู่ในตำแหน่งใดของ Supply Chain

**GLOBAL: GREAT EXPECTATIONS**

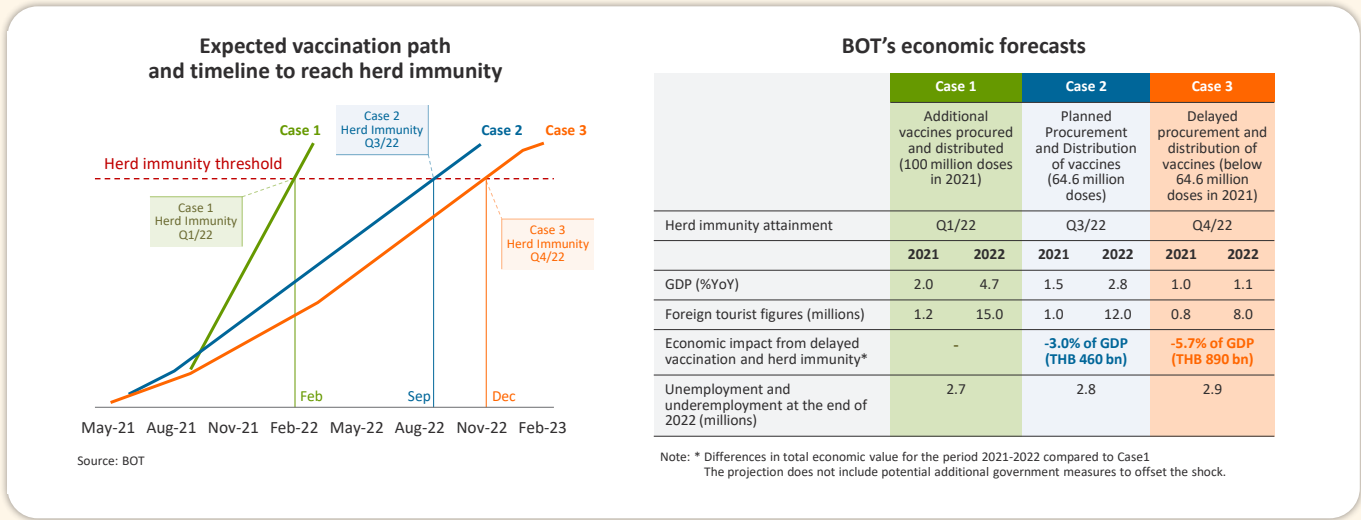


สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ได้มีการปรับลดคาดการณ์อัตราการขยายตัวของ GDP ปี 2564 เป็นร้อยละ 2.0 จากที่เคยคาดการณ์ว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.2 รวมทั้งปรับลดจำนวนนักท่องเที่ยวเหลือ 3.3 แสนคน จากคาดการณ์ก่อนหน้านี้ไว้ที่ 3 ล้านคน เนื่องจากประเมินว่านักท่องเที่ยวยังไม่มี ความมั่นใจในการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ

ด้านการส่งออกในปี 2564 ภาพรวมการส่งออกของประเทศไทย มีแนวโน้มของการเติบโตที่ดีขึ้น ซึ่งปัจจัยสำคัญเกิดจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะอุตสาหกรรมที่มีการผลิตได้ถึงร้อยละ 70 การลงทุนใหม่จะเกิดขึ้นทันที ประกอบกับภาคการเงิน ซึ่งคณะกรรมการนโยบายการเงินยังคงมีทิศทางคงอัตราดอกเบี้ยไปจนถึงปี 2565 เพื่อให้เกิดการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งคาดการณ์ว่าน่าจะกลับเข้าสู่สภาวะใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 อย่างเร็วที่สุดคือปลายปี 2565



**MPC HOLDS RATES WITH MORE CAUTIONS OUTLOOK;  
WE EXPECT POLICY RATES TO BE MAINTAINED THROUGH NEXT YEAR**



สำหรับภาคธุรกิจที่อยู่อาศัย มีประเด็นที่ต้องจับตามอง ในการกำหนดทิศทางการลงทุนปี 2564 ได้แก่ อุปสงค์ในตลาดแนวราบ มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากกว่าอาคารชุด โดยเฉพาะบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ซึ่งยังคงมีบางทำเลที่มีศักยภาพ เช่น ทำเลตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าสายใหม่ ในขณะที่ตลาดแนวราบในปีนี้มีแนวโน้มอยู่ในระดับราคาที่เขาถึงได้มากขึ้นกว่าช่วงที่ผ่านมา โดยเฉพาะกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

ขณะที่สถานการณ์ด้านราคาเริ่มมีสัญญาณของการฟื้นตัวเล็กน้อยในช่วงไตรมาสแรกของปี 2564 แต่ยังคงต้องจับตามองผลกระทบจากการระบาดระลอกใหม่ที่อาจส่งผลให้ระดับราคาชะลอตัวลงอีกครั้ง โดยเฉพาะอาคารชุดซึ่งมีหน่วยเหลือขายที่ยังอยู่ในระดับสูง ประกอบกับสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ ทำให้ผู้ประกอบการยังทำโปรโมชั่นเพื่อระบายสต็อกอย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้ประกอบการทั้งรายใหญ่และรายเล็กยังเน้นตลาดแนวราบระดับราคาที่เขาถึงได้ และเปิดโครงการขนาดเล็กลง เพื่อปิดการขายได้เร็วขึ้น

ในด้านกลยุทธ์ การปรับตัวของผู้ประกอบการ ลดต้นทุนการดำเนินงาน ตัดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น ดูแล Balance Sheet โดยลดสินทรัพย์ที่ไม่จำเป็น ลดหนี้ และเน้นเพิ่มสภาพคล่อง โดยเร่งระบายสต็อกให้ลดลงมากที่สุด ในการออกแบบบ้านต้องตอบโจทย์การทำงานที่บ้าน โดยผู้บริหารให้ความสำคัญกับสุขภาพและความปลอดภัย

ในภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่มีความผันผวนมากขึ้นเช่นนี้ ส่งผลให้มีผู้ประกอบการหลายรายเริ่มหันมาเน้นกระจายความเสี่ยง

โดยขยายธุรกิจอื่นๆ เพื่อสร้าง Recurring Income มากขึ้น ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องโดยตรงและไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ธุรกิจ Healthcare ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม

แนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของโลก หรือ Mega Trend ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ได้แก่ การใช้ชีวิตของผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงไป ตั้งแต่เริ่มเกิดสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ ในการใช้ชีวิต โดย Mega Trend จะเข้ามามีบทบาทความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจหลังวิกฤต COVID-19 โดยมีปัจจัยที่จำเป็นต้องพิจารณาเพิ่มเติมอีก 3 ปัจจัย ได้แก่ 1) Health คนให้ความสนใจเรื่องสุขภาพมากขึ้น โดยเฉพาะการป้องกันไม่ให้เกิดโรค 2) ความสนใจในสิ่งแวดล้อม และ 3) การบริหารจัดการความเสี่ยงและความไม่แน่นอน

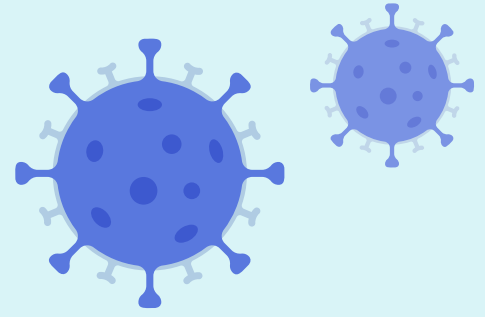
โดยวัตถุประสงค์ของการอยู่บ้านจะเปลี่ยนไป ความเป็นเมืองลักษณะอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตจะมีการกระจายตัวมากขึ้น Space จะเป็นสิ่งสำคัญ ซึ่งจะเป็นโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ใหม่ๆ และการเข้าถึงระบบสาธารณสุขผู้บริโภคยังคงมีความสำคัญ รูปแบบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านจะเปลี่ยนแปลงไป การดูแลรักษาบ้านจะต้องง่าย ต้องมีความยืดหยุ่นในการเปลี่ยนแปลง ต้องออกแบบบ้านให้เชื่อมกับเทคโนโลยีได้ง่าย และต้องตอบสนองความต้องการของทุก Generation

Mega Trend ทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้น เป็นสิ่งที่ภาคอสังหาริมทรัพย์จะต้องปรับตัวเพื่อรองรับกับความต้องการและการใช้ชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป



# นโยบายการกำกับดูแลสถาบันการเงินของ ธปท.

เพื่อส่งผ่านความช่วยเหลือให้กับลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจาก "สถานการณ์ COVID-19"





นับตั้งแต่ต้นปี 2563 ที่การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและประชาชน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ออกมาตรการทางการเงินรูปแบบต่างๆ เพื่อช่วยเหลือผู้ได้รับผลกระทบให้สอดคล้องกับลักษณะปัญหา รวมถึงสร้างกลไกให้สถาบันการเงิน

(สง.) สามารถส่งผ่านความช่วยเหลือไปยังลูกหนี้ ภายใต้สถานการณ์ที่ยังมีความไม่แน่นอนสูงได้มากขึ้น เช่น การปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดชั้นสินทรัพย์และกันเงินสำรอง และลดต้นทุนทางการเงินของ สง. ด้วยการปรับลดอัตราเงินนำส่งเข้ากองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน (FIDF) เป็นต้น

## ภาพรวมมาตรการเพื่อช่วยเหลือประชาชนและภาคธุรกิจ

 <p>वादสภาพคล่องชั่วคราว</p>	 <p>รายย่อย</p> <p>เติมรายได้ผ่านมาตรการการคลัง เติมเงินหมุนเวียนผ่าน SFIs</p>	 <p>ธุรกิจ SMEs</p> <p>Soft Loan สินเชื่อฟื้นฟูฯ</p>	 <p>ธุรกิจขนาดใหญ่</p> <p>กองทุน BSF เพื่อรักษา สภาพคล่องของการระดมทุน ในตลาดตราสารหนี้</p>
---	---	---	--

 <p>แก้หนี้เดิม</p> <p>กระทบไม่มาก ยังชำระหนี้ได้</p> <p>กระทบมาก มีปัญหาชำระหนี้</p>	<p>ปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยส่งผ่านความช่วยเหลือเพิ่มเติม</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="487 1681 779 1835"> <p>ไกล่เกลี่ยหนี้</p> </td> <td data-bbox="787 1681 1104 1835">  <p>พักชำระหนี้ (กรณียังประเมิน Cashflow ไม่ได้)</p> </td> <td data-bbox="1112 1681 1477 1835"> <p>โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ (กรณีมีทรัพย์สินเป็นหลักประกัน)</p> </td> </tr> </table> <p>ปรับปรุงวิธีการคิดดอกเบี้ยผัดนัดชำระหนี้</p>		<p>ไกล่เกลี่ยหนี้</p>	 <p>พักชำระหนี้ (กรณียังประเมิน Cashflow ไม่ได้)</p>	<p>โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ (กรณีมีทรัพย์สินเป็นหลักประกัน)</p>
<p>ไกล่เกลี่ยหนี้</p>	 <p>พักชำระหนี้ (กรณียังประเมิน Cashflow ไม่ได้)</p>	<p>โครงการพักทรัพย์ พักหนี้ (กรณีมีทรัพย์สินเป็นหลักประกัน)</p>			

 <p>สถาบันการเงิน</p>	 <p>ดูแลเสถียรภาพ พร้อมปรับเกณฑ์ที่เอื้อให้ สง. เร่งปรับโครงสร้างหนี้ที่สอดคล้องกับกระแสเงินสดในขนาดของลูกหนี้ ควบคู่กับการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม</p>
--	--

จากสถานการณ์การระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ส่งผลซ้ำเติมต่อการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ขณะที่ระบบ สง. ยังมีความมั่นคง ด้วยระดับเงินกองทุนเงินสำรอง และสภาพคล่องที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง ธปท. จึงได้ทบทวนแนวนโยบายในการส่งผ่านความช่วยเหลือเพิ่มเติม

ให้แก่ลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบ และกระตุ้นให้ สง. เร่งปรับโครงสร้างหนี้โดยคำนึงถึงศักยภาพและโอกาสในการปรับตัวของลูกหนี้ในอนาคต ขณะที่ยังรักษาความมั่นคงและการบริหารความเสี่ยงที่ดีของระบบ สง. โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

## นโยบายการกำกับดูแลสถาบันการเงิน เพื่อส่งผ่านความช่วยเหลือให้กับลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19

การระบาดของ COVID-19 ระลอกใหม่ ส่งผลกระทบต่อฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ และความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้

ระบบธนาคารพาณิชย์ยังมีความมั่นคง ด้วยระดับเงินกองทุน เงินสำรอง และสภาพคล่องที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง



ให้ความช่วยเหลือเพิ่มเติมแก่ลูกหนี้ที่ยังได้รับผลกระทบ



ส่งเสริมให้สถาบันการเงินเร่งปรับโครงสร้างหนี้ โดยคำนึงถึงศักยภาพของลูกหนี้



เสริมความมั่นคงและการบริหารความเสี่ยงที่ดีของระบบสถาบันการเงิน

- 1 ขยายมาตรการชะลอการชำระหนี้ สำหรับลูกหนี้ SMEs ที่จะครบกำหนดวันที่ 30 มิ.ย. 2564 นี้ ต่อไปจนถึงสิ้นปี 2564
- 2 กำหนดคกลไกเพื่อจูงใจให้สถาบันการเงินปรับโครงสร้างหนี้ให้กับลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบ โดยคำนึงถึงศักยภาพของลูกหนี้
- 3 ให้สถาบันการเงินจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้ โดยกำหนดอัตราจ่าย เพื่อคงมาตรการเชิงป้องกันในการดูแลความมั่นคงของสถาบันการเงิน

ที่มา : ข่าว สปท. ฉบับที่ 40/2564 วันที่ 10 มิถุนายน 2564

## ธอส. ขยายระยะเวลามาตรการช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบ COVID-19 ถึง ร.ค. 64

เพื่อเป็นการดำเนินงานตามนโยบายของ นายอาคม เต็มพินยาไพสิฐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ที่ต้องการให้สถาบันการเงิน เฉพาะกิจของรัฐ ช่วยเหลือลูกค้ำประชาชนที่ยังคงได้รับผลกระทบด้านรายได้จากปัญหาการแพร่ระบาดของ COVID-19 ธนาคารอาคารสงเคราะห์จึงได้ขยายระยะเวลาความช่วยเหลือลูกค้ำเดิม ที่อยู่ระหว่างการใช้อนุเคราะห์ความช่วยเหลือของธนาคาร ตาม “โครงการ ธอส. รวมไทย สร้างชาติ ปี 2564” จำนวน 7 มาตรการ ไปสิ้นสุดความช่วยเหลือในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 (จากเดิมสิ้นสุดความช่วยเหลือ 31 กรกฎาคม 2564) ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนลูกค้ำของ ธอส. ที่อยู่ระหว่างการรับความช่วยเหลือตามมาตรการรวมกว่า 143,100 บัญชี เงินต้นคงเหลือ 137,260 ล้านบาท โดยเปิดให้ลูกค้ำลงทะเบียนแจ้งความประสงค์เพื่อขยายระยะเวลาความช่วยเหลือผ่าน Application : GHB ALL หรือ GHB Buddy บน Application Line ได้ตั้งแต่วันที่ 1 - 29 กรกฎาคม 2564 (ยกเว้นมาตรการที่ 12 ลงทะเบียน

ได้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน - พฤศจิกายน 2564 ที่สำนักงานใหญ่ และสาขาทั่วประเทศ) ประกอบด้วย

**มาตรการที่ 9, 10, 11 และ 11 New Entry : แบ่งจ่ายเงินงวดผ่อนชำระ (ตัดต้น ตัดดอก) เหลือ 25% หรือ 50% หรือ 75% ของเงินงวดผ่อนชำระในปัจจุบัน โดยทั้ง 4 มาตรการ ครอบคลุมกลุ่มลูกค้ำที่อยู่ในมาตรการทั้งที่มีสถานะบัญชีปกติ สถานะ NPL ลูกหนี้สถานะ NPL ที่อยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างหนี้**

**มาตรการที่ 12 : ขยายระยะเวลาลดเงินงวดผ่อนชำระ และพักชำระหนี้** สำหรับลูกค้ำผู้ประกอบการสินเชื่อแพลตฟอร์มเดิมที่อยู่ในมาตรการความช่วยเหลือของธนาคาร ครอบคลุมลูกค้ำผู้ประกอบการรายใหม่ที่มีสถานะบัญชีปกติ (ไม่เป็น NPL ณ วันที่ 1 มกราคม 2563) และไม่เคยเข้าร่วมมาตรการของธนาคารมาก่อน หากเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาด



ของ COVID-19 ระลอกใหม่ สามารถเลือกจ่ายเงินงวดผ่อนชำระ เหลือ 25 % หรือ 50 % หรือ 70 % ของเงินงวดผ่อนชำระในปัจจุบัน (ตัดเงินต้นและดอกเบี้ย) หรือเลือกพักชำระหนี้ หากได้รับผลกระทบรุนแรงที่ไม่สามารถประเมินกระแสเงินสดของกิจการ หรือไม่สามารถเปิดดำเนินกิจการได้ตามปกติ โดยสามารถลงทะเบียนได้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน - พฤศจิกายน 2564 และได้รับสิทธิช่วยเหลือตั้งแต่เดือนมิถุนายนถึงเดือนธันวาคม 2564 ระยะเวลาสูงสุด 7 เดือน สามารถลงทะเบียนได้ที่สำนักงานใหญ่ และสาขาทั่วประเทศ






**มาตรการที่ 13 : พักชำระเงินต้น และจ่ายเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน** สำหรับลูกค้าที่มีสถานะบัญชีปกติ (ไม่เป็น NPL ไม่อยู่ชั้นตอนของกฎหมาย และไม่อยู่ระหว่างทำข้อตกลงประนอมหนี้) ที่อยู่ระหว่างใช้มาตรการความช่วยเหลือเดิมของธนาคาร

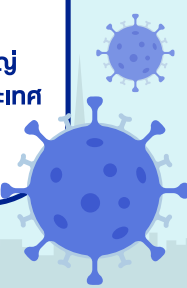
**มาตรการที่ 14 : พักชำระเงินต้น และจ่ายเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน พร้อมลดดอกเบี้ยลงเหลือ 3.90% ต่อปี** สำหรับลูกหนี้ที่สถานะ NPL และลูกหนี้ NPL ที่อยู่ระหว่างการปรับ

โครงสร้างหนี้ ซึ่งจะพันสิทธิการปรับโครงสร้างหนี้ที่ใช้อยู่หากใช้มาตรการที่ 14 และต้องเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการประกอบอาชีพ หรือทำธุรกิจ หรือการค้า เนื่องจาก COVID-19 และไม่สามารถผ่อนชำระเงินงวดให้ธนาคารได้ตามสัญญาเงินกู้ หรือข้อตกลงปรับโครงสร้างหนี้หรือตามคำพิพากษา

ทั้งนี้ สำหรับลูกค้าที่มีความประสงค์เข้ามามาตรการเพื่อขยายระยะเวลาความช่วยเหลือ จะต้อง Upload หลักฐานยืนยันว่าได้รับผลกระทบทางรายได้ผ่านทาง Application : GHB ALL และ GHB Buddy ให้ธนาคารพิจารณา เช่น สลิปเงินเดือน หนังสือรับรองจากหน่วยงานต้นสังกัด ภาพถ่าย หรือ Statement เป็นต้น ส่วนกรณีที่ลูกค้าไม่มีสมาร์ทโฟนสามารถกรอกข้อมูลเพื่อแจ้งความประสงค์ขอรับความช่วยเหลือตามมาตรการได้ที่ [www.ghbank.co.th](http://www.ghbank.co.th) และภายในเดือนตุลาคม 2564 ธนาคารจะทำการสำรวจความประสงค์ของลูกค้าอีกครั้ง ว่ามีความพร้อมที่จะกลับมาผ่อนชำระได้ตามปกติหรือไม่ หรือยังคงได้รับผลกระทบด้านรายได้ และต้องการรับความช่วยเหลือต่อไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564



รายละเอียดมาตรการ และกลุ่มลูกค้า ที่ได้รับความช่วยเหลือ		ระยะเวลา ลงทะเบียน	ระยะเวลา ให้ความช่วยเหลือ	ช่องทาง การลงทะเบียน
<b>กลุ่มลูกค้ารายย่อย (ลูกค้าเดิมที่อยู่ในมาตรการ)</b>		<b>1 ก.ค. 64 เวลา 9.00 น. ถึง 29 ก.ค. 64 เวลา 20.00 น.</b>	<b>ส.ค. - ส.ค. 64</b>	<b>1</b> <b>ดาวน์โหลดและลงทะเบียน</b> ผ่าน Application GHB ALL    
<b>มาตรการที่ 9,10,11 และ 11 New Entry</b>	<b>ลดเงินงวดผ่อนชำระเหลือ 25%, 50% หรือ 75% ของเงินงวดปัจจุบัน (ตัดเงินต้นและตัดดอกเบี้ย)</b> ลูกค้าที่มีสถานะบัญชีปกติ สถานะ: NPL และลูกหนี้สถานะ: NPL ที่อยู่ระหว่างมาตรการปรับโครงสร้างหนี้			
<b>มาตรการที่ 13</b>	<b>พักชำระเงินต้น และจ่ายเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน</b> ลูกค้าที่มีสถานะบัญชีปกติ (ไม่เป็น NPL ไม่อยู่ในชั้นตอนของกฎหมายและไม่อยู่ระหว่างทำข้อตกลงประนอมหนี้)			
<b>มาตรการที่ 14</b>	<b>พักชำระเงินต้น และจ่ายเฉพาะดอกเบี้ยรายเดือน โดยลดดอกเบี้ยลงเหลือ 3.90% ต่อปี</b> ลูกหนี้ที่มีสถานะ: NPL และลูกหนี้ NPL ที่อยู่ระหว่างการปรับโครงสร้างหนี้			
<b>กลุ่มลูกค้าผู้ประกอบการสินเชื่อแฟลค (ลูกค้าเดิมที่อยู่ในมาตรการ และลูกค้าที่ไม่เคยเข้ามาตรการและได้รับผลกระทบ)</b>		<b>มี.ย. - พ.ย. 64</b>	<b>มี.ย. - ส.ค. 64</b>	<b>2</b> <b>GHB Buddy</b> Line Application  <b>3</b> <b>แจ้งความประสงค์ผ่านทาง</b> <a href="http://www.ghbank.co.th">www.ghbank.co.th</a>
<b>มาตรการที่ 12</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•ลดเงินงวดผ่อนชำระเหลือ 25%, 50% หรือ 70% ของเงินงวดปัจจุบัน</li> <li>•พักชำระหนี้ หากได้รับผลกระทบรุนแรง (สถานะ:บัญชีปกติ ไม่เป็น NPL ณ 1 ม.ค.2563)</li> </ul>			
				<b>สำนักงานใหญ่ และสาขาทั่วประเทศ</b>



สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติมหรือติดตามข้อมูลข่าวสารของธนาคารได้ที่ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ (Call Center) โทร. 0 2645 9000 หรือ [www.ghbank.co.th](http://www.ghbank.co.th), Facebook Fanpage ธนาคารอาคารสงเคราะห์ และ Application : GHB ALL

# สินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM)



QR Code

การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) เป็นมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุมาตรการหนึ่ง ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ เป็นธนาคารนำร่องในการให้สินเชื่อดังกล่าว เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุของประเทศในระยะต่อไป



## คณะรัฐมนตรีเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุ

ในการประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2559 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบมาตรการรองรับสังคมผู้สูงอายุตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ในมาตรการดังกล่าวได้มีการเสนอเรื่องสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM) โดยได้มอบหมายให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจนำร่องเพื่อดำเนินการ

มาตรการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) เพื่อให้ผู้ที่มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป สามารถนำที่อยู่อาศัยที่ตนมีกรรมสิทธิ์และปลอดภาระหนี้มาเปลี่ยนเป็นรายได้ในการดำรงชีพเป็นรายเดือน

## สปก. ออกหลักเกณฑ์การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เป็นธุรกรรมสินเชื่อรูปแบบใหม่ ที่มีลักษณะแตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป กล่าวคือ เป็นธุรกรรมสินเชื่อที่ให้กับผู้กู้ที่เป็นผู้สูงอายุ เช่น ผู้ที่เกษียณอายุจากการทำงาน โดยนำที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตน และปลอดภาระหนี้มาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อเพิ่มเงินได้ในการดำรงชีพ ซึ่งจำนวนเงินที่ผู้กู้จะได้รับขึ้นอยู่กับอายุของผู้กู้ มูลค่าของที่อยู่อาศัย และอัตราดอกเบี้ย โดยผู้กู้จะได้รับเงินให้สินเชื่อในลักษณะทยอยรับเป็นงวดจนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิต หรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อตามเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ และในระหว่าง

ที่ผู้กู้ยังไม่เสียชีวิตหรือสัญญายังไม่ครบกำหนดนั้น ผู้กู้ยังคงมีกรรมสิทธิ์และสามารถอาศัยอยู่ในที่อยู่อาศัยที่นำมาเป็นหลักประกันดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องชำระคืนสินเชื่อ จนกว่าผู้กู้จะเสียชีวิตหรือครบกำหนดอายุสัญญาสินเชื่อแล้วแต่กรณี

ด้วยลักษณะดังกล่าวข้างต้น การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุโดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน จึงก่อให้เกิดความเสี่ยงทั้งต่อสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่เป็นผู้ให้กู้ และผู้สูงอายุที่เป็นผู้กู้แตกต่างจากสินเชื่อทั่วไป



ดังนั้น เพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจมีการบริหารความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกันอย่างเหมาะสม ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน เพื่อให้สถาบันการเงินเฉพาะกิจ ถือปฏิบัติให้สอดคล้องกันตามหลักเกณฑ์ของประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดทำนโยบายการให้สินเชื่อ การวิเคราะห์สินเชื่อ การจัดชั้น และกันเงินสำรองการดำรงเงินกองทุนการเรียกเก็บดอกเบี้ย และค่าบริการต่างๆ และการรับรู้รายได้

นอกจากนี้ สถาบันการเงินเฉพาะกิจควรให้ความสำคัญกับการคุ้มครองผู้บริโภค โดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอสินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน ควรมีความรู้ความเข้าใจในสินเชื่อดังกล่าว และนำเสนอหรือสร้างความรู้ความเข้าใจให้กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของสินเชื่อ ความเสี่ยง และสิทธิในกรณีต่างๆ อย่างชัดเจน เพื่อให้ผู้กู้สามารถตัดสินใจได้ตรงตามความต้องการและความเสี่ยงที่ตนสามารถยอมรับได้

ที่มา : ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 2/2564 เรื่อง การให้สินเชื่อเพื่อผู้สูงอายุ โดยมีที่อยู่อาศัยเป็นหลักประกัน (Reverse Mortgage) ของสถาบันการเงินเฉพาะกิจ

## สินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage) รอส.

โครงการสินเชื่อที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (Reverse Mortgage : RM) เป็นสินเชื่อสำหรับผู้สูงอายุตั้งแต่ 60 ปี แต่ไม่เกิน 80 ปี ซึ่งธนาคารให้กู้ยืมเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพ โดยลูกค้าต้องนำที่อยู่อาศัยที่ปลอดภาระจำนองมาเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อ และธนาคารจะจ่ายเงินให้ผู้กู้เป็นรายเดือน ทั้งนี้ได้กำหนดพื้นที่นำร่องหลักประกันต้องตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

### วัตถุประสงค์การยื่นกู้

เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำรงชีพ

### วงเงินให้กู้สูงสุด

วงเงินให้กู้สูงสุดต่อรายต่อหลักประกันไม่เกิน 10 ล้านบาท

### ระยะเวลาการกู้

อย่างน้อย 6 เดือน และสูงสุดไม่เกิน 25 ปี โดยอายุผู้กู้รวมกับระยะเวลาการกู้ต้องไม่เกิน 85 ปี

### อัตราดอกเบี้ย

คิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เท่ากับ 6.25% ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้

### ค่าธรรมเนียม

- ยกเว้นค่าธรรมเนียม**
- ค่าธรรมเนียมการยื่นกู้ (0.1% ของวงเงินกู้)
  - ค่าประเมินราคาหลักประกัน

### **ธนาคารเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม**

- ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (1,000 บาทต่อราย)
- ค่าจดทะเบียนนิติกรรมจำนอง (1% ของวงเงินจำนอง)
- ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยครึ่งหนึ่ง (50%)

### คุณสมบัติ

- บุคคลธรรมดา มีสัญชาติไทยอายุตั้งแต่ 60 ปี แต่ไม่เกิน 80 ปี และเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยโดยปลอดภาระจำนอง
- ต้องไม่เป็นผู้ไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถ
- กู้ร่วมได้เฉพาะกับคู่สมรสตามกฎหมาย หรือพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน ที่มีกรรมสิทธิ์ในหลักประกันเดียวกัน

### เอกสาร

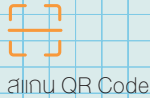
- บัตรประจำตัวประชาชน / บัตรราชการ / รัฐวิสาหกิจ
- ทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้าน
- สำเนาทะเบียนสมรส / ใบหย่า / ใบมรณบัตร (ถ้ามี)
- สำเนาใบเปลี่ยนชื่อ - สกุล (ถ้ามี)
- อื่นๆ (ถ้ามี)

### เอกสารหลักประกัน

- สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส.3ก. / หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) ทุกหน้า
- หลักฐานการเป็นเจ้าของบ้าน เช่น สำเนาใบคำขอ เลขหมายบ้าน สำเนาสัญญาซื้อขายฉบับสำนักงานที่ดิน (กค.13 หรือ อ.ช.23)
- ทะเบียนบ้านหลักประกันที่มีชื่อผู้กู้หลักเป็น “เจ้าบ้าน” หรือ “ผู้อาศัย”
- อื่นๆ (ถ้ามี)

หมายเหตุ \*\* ธนาคารขอสงวนสิทธิ์ในการขอเอกสารต่างๆ ของผู้กู้เพิ่มเติม เพื่อใช้ประกอบพิจารณาการให้สินเชื่อของธนาคาร \*\*

# สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และจังหวัดภูมิภาค ครึ่งหลังปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 (จากผลสำรวจภาคสนามล่าสุด)



ปี 2563 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัจจัยลบรอบด้าน จากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลกระทบต่อรายได้ การจ้างงาน และกำลังซื้อที่อยู่อาศัยของประชาชน นอกจากนี้ ชาวต่างชาติซึ่งเป็นการค้าสำคัญในตลาดอาคารชุด ก็หดหายไปจากการล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจและการเดินทางเข้าประเทศ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ต้องจัดรายการส่งเสริมการขายที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ โดยเฉพาะการให้ส่วนลดเงินสด การให้อยู่ฟรีในช่วง 1 - 2 ปีแรก โดยการผ่อนดาวน์ให้กับผู้ซื้อ ฯลฯ เพื่อเร่งรัดการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ยังมีเงินออมและมีรายได้ต่อเนื่อง เพื่อลดปริมาณที่อยู่อาศัยเหลือขายของตน ซึ่งผลการสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยของในพื้นที่ 26 จังหวัดที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จะช่วยสะท้อนภาพสถานการณ์ของตลาดได้อย่างดี



## ตลาดที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลักทั่วประเทศ

สถานการณ์อุปสงค์และอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย (บ้านจัดสรรและอาคารชุด) ที่อยู่ระหว่างการขาย ซึ่งนับเฉพาะโครงการที่มีหน่วยเหลือขายไม่ต่ำกว่า 6 หน่วย จากการสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ใน 26 จังหวัดหลักทั่วประเทศในช่วงครึ่งหลังปี 2563 พบว่ามีการหดตัวลงทั้งอุปสงค์และอุปทาน

ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมีการชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ โดยจะเห็นได้จากโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ (New Supply) โดยรวม 26 จังหวัดหลัก มีเพียง 51,895 หน่วย มูลค่า 251,000 ล้านบาท ลดลงจากครึ่งหลังปี 2562 ร้อยละ -35.5 และร้อยละ -19.3 ตามลำดับ ส่งผลดีทำให้ปริมาณอุปทานในตลาดที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 350,075 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 1.57 ล้านล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.4 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.8 (ดูตารางที่ 1 - 2)

โครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ (New Supply) โดยรวม 26 จังหวัดหลัก จำนวน 51,895 หน่วยนี้ ส่วนใหญ่ร้อยละ 33.6 เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 26.8 เปิดขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท โดยในสองระดับราคานี้มีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 60.4

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการใน 26 จังหวัดหลัก เปิดขายที่อยู่อาศัยลดลงเกือบทุกระดับราคา ยกเว้น 3 ระดับราคา ได้แก่ ระดับราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 207.7 จากจำนวน 272 หน่วย เป็น 837 หน่วย ระดับราคา 1.01 - 1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.4 จาก 3,121 หน่วย เป็น 3,694 หน่วย และ

## ตารางที่ 1 จำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก แยกตามภาค

ภาค	จำนวนโครงการ	หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	อัตราดูดซับต่อเดือน	หน่วยเหลือขาย	สัดส่วน				YOY			
							หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	หน่วยเหลือขาย	หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	หน่วยเหลือขาย
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	1,728	36,414	210,748	34,575	2.7%	176,173	70.2%	60.2%	66.6%	59.1%	-35.4%	0.4%	1.4%	0.9%
ภาคกลาง	116	892	8,999	1,110	2.1%	7,889	1.7%	2.6%	2.1%	2.6%	17.1%	-0.9%	22.4%	23.5%
ภาคเหนือ	407	2,198	18,570	2,071	1.9%	16,499	4.2%	5.3%	4.0%	5.5%	-32.1%	4.1%	-25.7%	28.6%
ภาคตะวันออก	979	8,586	75,362	10,787	2.4%	64,575	16.5%	21.5%	20.8%	21.7%	-36.4%	-4.3%	0.9%	5.5%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	297	1,306	13,500	1,135	1.4%	12,365	2.5%	3.9%	2.2%	4.1%	-44.8%	-9.1%	-24.8%	-17.2%
ภาคตะวันตก	138	395	5,131	393	1.3%	4,738	0.8%	1.5%	0.8%	1.6%	-74.8%	-24.5%	-72.0%	-62.9%
ภาคใต้	339	2,104	17,765	1,813	1.7%	15,952	4.1%	5.1%	3.5%	5.3%	-19.2%	-0.7%	-32.8%	-32.4%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>4,004</b>	<b>51,895</b>	<b>350,075</b>	<b>51,884</b>	<b>2.5%</b>	<b>298,191</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-35.5%</b>	<b>-1.4%</b>	<b>-4.1%</b>	<b>-2.7%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ตารางที่ 2 มูลค่าโครงการที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก แยกตามภาค

ภาค	จำนวนโครงการ	มูลค่าเปิดขายใหม่ (อ.บ.)	มูลค่า Total Supply (อ.บ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (อ.บ.)	มูลค่าเหลือขาย (อ.บ.)	สัดส่วน				YOY			
						มูลค่าเปิดขายใหม่ (อ.บ.)	มูลค่า Total Supply (อ.บ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (อ.บ.)	มูลค่าเหลือขาย (อ.บ.)	มูลค่าเปิดขายใหม่ (อ.บ.)	มูลค่า Total Supply (อ.บ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (อ.บ.)	มูลค่าเหลือขาย (อ.บ.)
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	1,728	196,993	1,074,231	165,003	909,228	78.4%	68.3%	74.7%	67.3%	-16.7%	13.8%	17.6%	0.2%
ภาคกลาง	116	2,690	26,096	3,283	22,813	1.1%	1.7%	1.5%	1.7%	151.1%	17.0%	68.3%	-3.5%
ภาคเหนือ	407	7,798	68,112	7,205	60,907	3.1%	4.3%	3.3%	4.5%	-17.9%	14.5%	-16.8%	9.6%
ภาคตะวันออก	979	30,052	254,832	33,253	221,579	12.0%	16.2%	15.1%	16.4%	-19.4%	6.5%	10.1%	-5.2%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	297	4,160	47,535	3,585	43,950	1.7%	3.0%	1.6%	3.3%	-40.4%	-2.5%	-24.2%	-7.3%
ภาคตะวันตก	138	2,401	24,345	1,920	22,425	1.0%	1.5%	0.9%	1.7%	-71.9%	-15.2%	-73.3%	-12.1%
ภาคใต้	339	7,215	77,296	6,664	70,632	2.9%	4.9%	3.0%	5.2%	-37.9%	1.3%	-42.2%	5.0%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>4,004</b>	<b>251,309</b>	<b>1,572,446</b>	<b>220,912</b>	<b>1,351,534</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-19.3%</b>	<b>10.8%</b>	<b>8.0%</b>	<b>-0.9%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



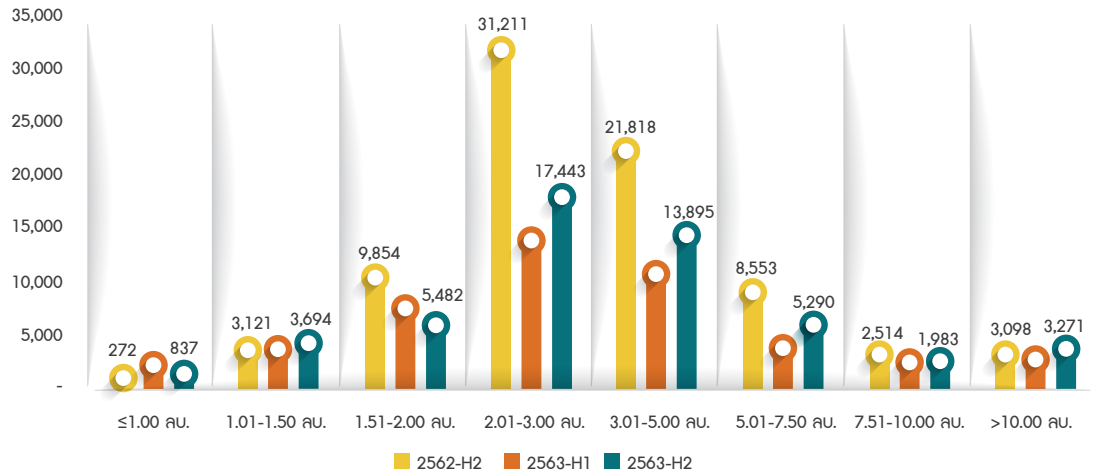
ระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 จากจำนวน 3,098 หน่วย เป็น 3,271 หน่วย (ดูแผนภูมิที่ 1 - 2)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่าในปี 2564 จะมีโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ (New Supply) ใน 26 จังหวัดหลัก ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -5.4 และ -4.0 โดยจะมีการเปิดขายใหม่จำนวนประมาณ 90,558 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 422,937 ล้านบาท

สำหรับที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ ซึ่งมีการหดตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 จากผลกระทบของมาตรการ LTV และในปี 2563

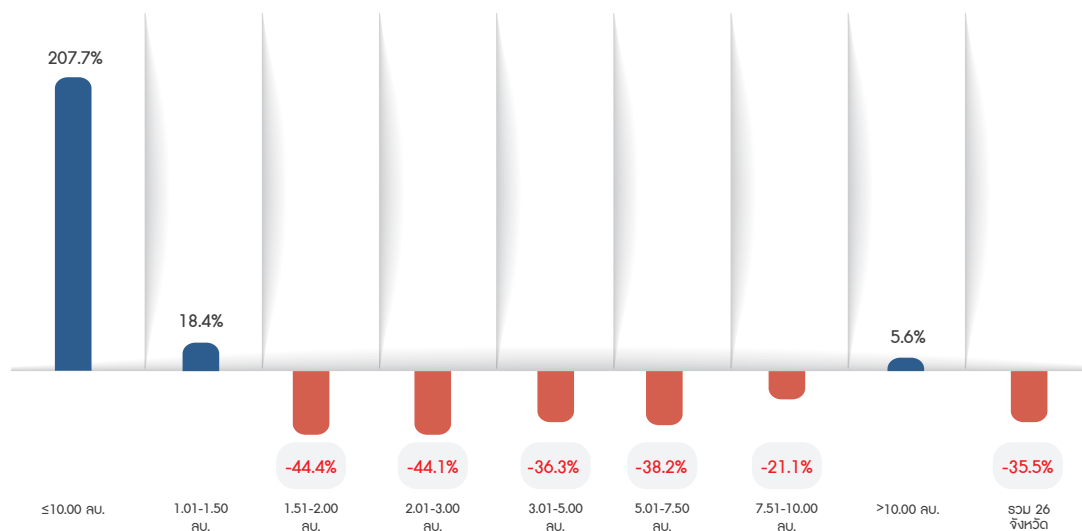
ประสบกับวิกฤตการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 ซ้ำเติมทำให้หน่วยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 ของจังหวัดหลัก 26 จังหวัด มีจำนวนเพียง 51,884 หน่วย ลดลงร้อยละ -4.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 (YoY) แต่มูลค่าขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นเป็น 220,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 ซึ่งมูลค่าที่เพิ่มขึ้นนี้ มาจาก 4 ช่วงราคา โดยช่วงราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.9 ร่วงลงมาเป็นระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 61.4 ระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 27.0 และระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.4 (ดูแผนภูมิที่ 3 - 6) โดยแยกเป็น

**แผนภูมิที่ 1**  
โครงการที่อยู่อาศัย  
ที่เปิดขายใหม่  
(New Supply)  
ใน 26 จังหวัดหลัก  
แสดงจำนวนหน่วย



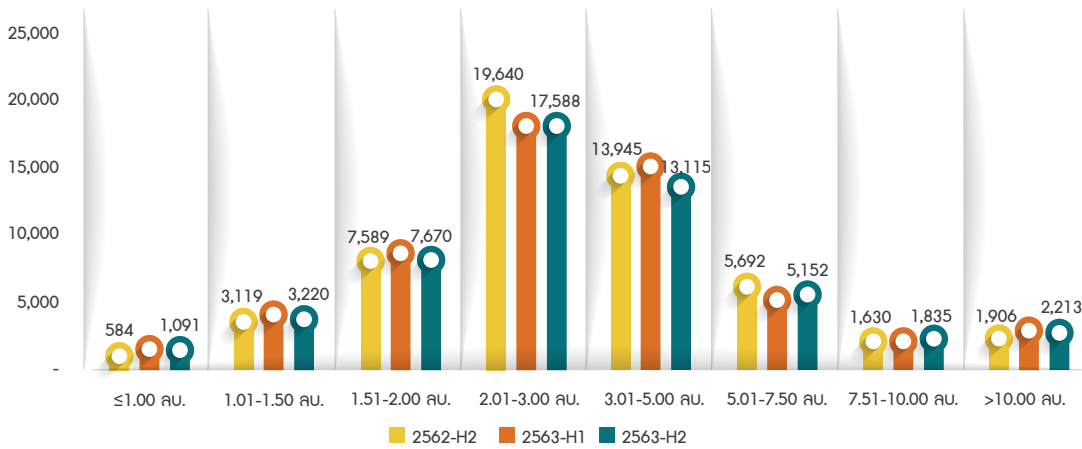
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 2**  
อัตราขยายตัว  
ของจำนวนหน่วย  
โครงการที่อยู่อาศัย  
ที่เปิดขายใหม่  
(New Supply)  
ใน 26 จังหวัดหลัก



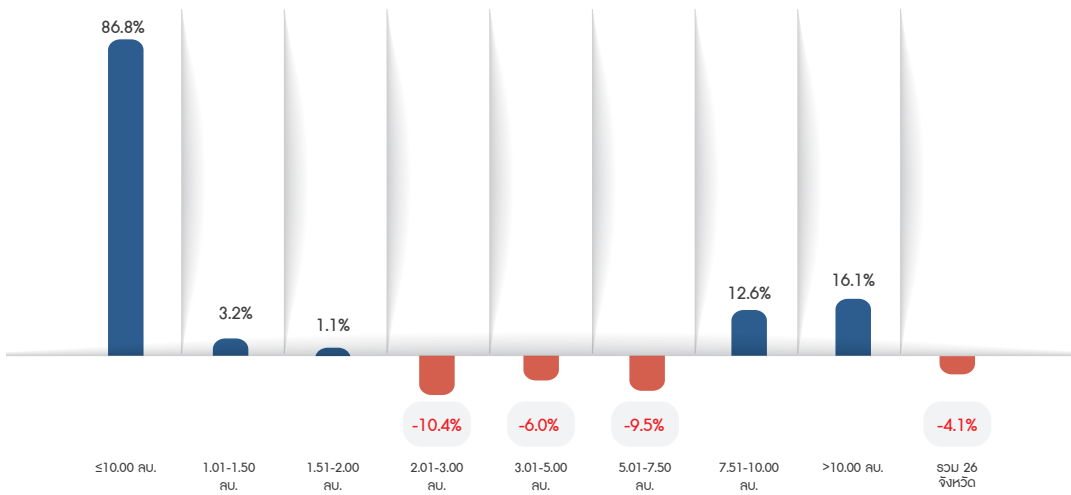
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 3**  
จำนวนหน่วย  
ขายได้ใหม่  
ใน 26 จังหวัดหลัก



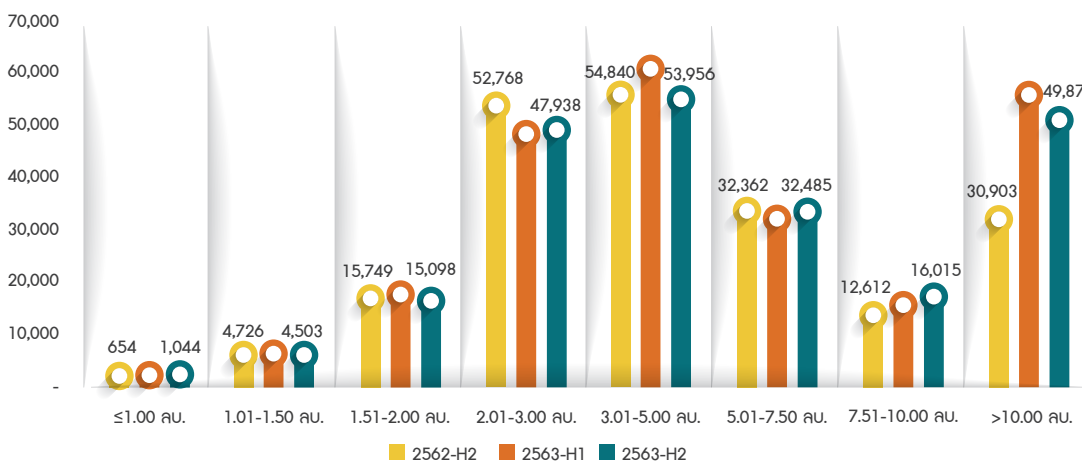
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 4**  
อัตราขายต่อ  
ของจำนวนหน่วย  
ขายได้ใหม่  
ใน 26 จังหวัดหลัก



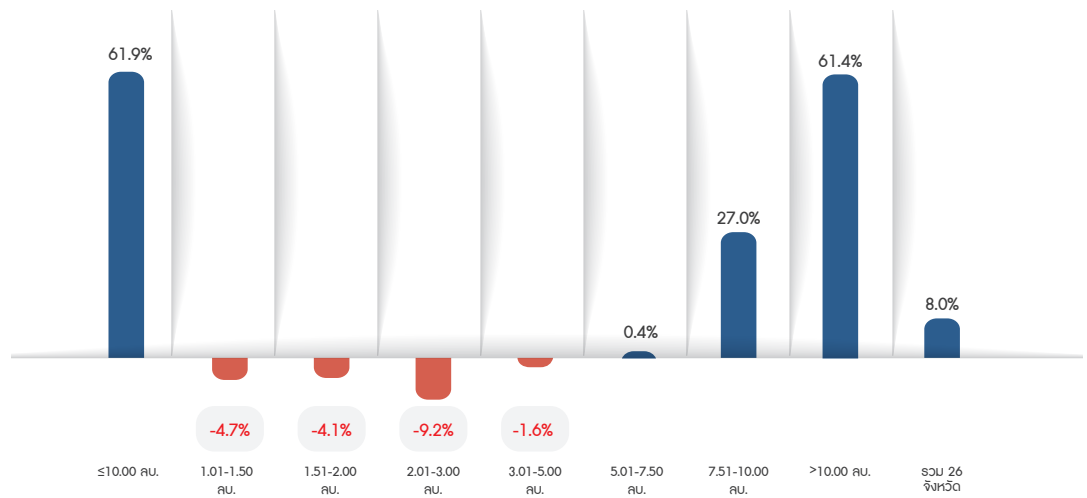
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 5**  
มูลค่า (ลบ.)  
หน่วยขายได้ใหม่  
ใน 26 จังหวัดหลัก



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 6**  
**อัตราขยายตัว**  
**ของมูลค่า**  
**หน่วยขายได้ใหม่**  
**ใน 26 จังหวัดหลัก**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



**โครงการบ้านจัดสรร** ซึ่งมักเป็นตลาดที่ประชาชนซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ไม่ใช่ตลาดเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร และไม่ใช่ตลาดของชาวต่างชาติซื้ออยู่อาศัย ดังนั้นจึงมียอดขายเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 6.3 และ 25.8 ตามลำดับ



**โครงการอาคารชุด** ซึ่งเป็นตลาดที่ผู้ซื้อเพื่อการอยู่อาศัยจริง ผสมกับตลาดเพื่อการลงทุนหรือเก็งกำไร และตลาดที่อยู่อาศัยของชาวต่างชาติ โดยมีชาวจีนเป็นผู้ซื้อหลักในตลาดต่างชาตินั้น ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มียอดขายใหม่ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -16.1 และร้อยละ -11.8 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวที่หดตัวลงร้อยละ -35.3 ในปี 2563 (ดูตารางที่ 3 - 6)

**ตารางที่ 3** จำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรร 26 จังหวัดหลัก แยกตามภาค

ภาค	จำนวนโครงการ	หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	อัตราดูดซับต่อเดือน	หน่วยเหลือขาย	สัดส่วน				YOY			
							หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	หน่วยเหลือขาย	หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	หน่วยเหลือขาย
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	1,188	18,531	120,533	18,172	2.5%	102,361	65.8%	55.0%	59.0%	54.3%	-29.3%	5.6%	24.1%	17.5%
ภาคกลาง	112	892	8,754	1,066	2.0%	7,688	3.2%	4.0%	3.5%	4.1%	17.1%	-0.9%	23.4%	24.5%
ภาคเหนือ	354	2,081	15,644	1,606	1.7%	14,038	7.4%	7.1%	5.2%	7.4%	-27.8%	6.7%	-23.9%	-28.7%
ภาคตะวันออก	809	4,866	50,701	7,993	2.6%	42,708	17.3%	23.1%	25.9%	22.7%	-43.2%	-7.7%	5.7%	14.5%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	250	911	10,620	943	1.5%	9,677	3.2%	4.8%	3.1%	5.1%	-55.8%	-10.2%	-19.6%	-10.5%
ภาคตะวันตก	107	285	2,460	243	1.6%	2,217	1.0%	1.1%	0.8%	1.2%	-81.8%	-35.7%	-78.3%	-66.3%
ภาคใต้	257	617	10,592	794	1.2%	9,798	2.2%	4.8%	2.6%	5.2%	-64.5%	-6.6%	-47.7%	-44.0%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>3,077</b>	<b>28,183</b>	<b>219,304</b>	<b>30,817</b>	<b>2.3%</b>	<b>188,487</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-35.6%</b>	<b>-0.1%</b>	<b>6.3%</b>	<b>6.4%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



#### ตารางที่ 4 มูลค่าโครงการบ้านจัดสรร 26 จังหวัดหลัก แยกรายจังหวัด

ภาค	จำนวนโครงการ	มูลค่าเปิดขายใหม่ (ลบ.)	มูลค่า Total Supply (ลบ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	สัดส่วน				YOY			
						มูลค่าเปิดขายใหม่ (ลบ.)	มูลค่า Total Supply (ลบ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)	มูลค่าเปิดขายใหม่ (ลบ.)	มูลค่า Total Supply (ลบ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (ลบ.)	มูลค่าเหลือขาย (ลบ.)
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	1,188	115,641	649,199	97,411	551,788	79.1%	66.9%	71.9%	66.0%	-3.2%	14.4%	51.2%	2.9%
ภาคกลาง	112	2,690	25,649	3,197	22,452	1.8%	2.6%	2.4%	2.7%	151.1%	17.2%	70.5%	-3.5%
ภาคเหนือ	354	7,556	59,432	6,051	53,381	5.2%	6.1%	4.5%	6.4%	-13.6%	14.9%	-13.2%	11.8%
ภาคตะวันออก	809	14,309	141,626	21,731	119,895	9.8%	14.6%	16.0%	14.4%	-34.3%	-3.9%	13.6%	-9.8%
ภาคตะวันออก เฉียงเหนือ	250	3,053	40,361	3,214	37,147	2.1%	4.2%	2.4%	4.4%	-51.6%	-2.6%	-19.1%	-9.2%
ภาคตะวันตก	107	813	10,869	783	10,085	0.6%	1.1%	0.6%	1.2%	-90.5%	-41.3%	-87.4%	-18.0%
ภาคใต้	257	2,201	43,780	3,027	40,753	1.5%	4.5%	2.2%	4.9%	-59.8%	10.7%	-39.6%	-0.3%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>3,077</b>	<b>146,263</b>	<b>970,916</b>	<b>135,414</b>	<b>835,502</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-14.7%</b>	<b>9.3%</b>	<b>25.8%</b>	<b>-1.1%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

#### ตารางที่ 5 จำนวนหน่วยโครงการอาคารชุด 26 จังหวัดหลัก แยกรายจังหวัด

ภาค	จำนวนโครงการ	หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	อัตราดูดซับต่อเดือน	หน่วยเหลือขาย	สัดส่วน				YOY			
							หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	หน่วยเหลือขาย	หน่วยเปิดขายใหม่	หน่วย Total Supply	หน่วยขายได้ใหม่	หน่วยเหลือขาย
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	540	17,883	90,215	16,403	3.0%	73,812	75.4%	69.0%	77.9%	67.3%	-40.8%	-5.8%	-15.7%	-10.6%
ภาคกลาง	4	-	245	44	3.0%	201	0.0%	0.2%	0.2%	0.2%	N.A.	-0.4%	2.3%	2.7%
ภาคเหนือ	53	117	2,926	465	2.6%	2,461	0.5%	2.2%	2.2%	2.2%	-67.1%	-7.9%	-31.2%	-25.3%
ภาคตะวันออก	170	3,720	24,661	2,794	1.9%	21,867	15.7%	18.9%	13.3%	19.9%	-24.5%	3.3%	-10.6%	-13.5%
ภาคตะวันออก เฉียงเหนือ	47	395	2,880	192	1.1%	2,688	1.7%	2.2%	0.9%	2.5%	29.5%	-4.8%	-42.9%	-40.0%
ภาคตะวันตก	31	110	2,671	150	0.9%	2,521	0.5%	2.0%	0.7%	2.3%	N.A.	-10.1%	-46.8%	-40.9%
ภาคใต้	82	1,487	7,173	1,019	2.4%	6,154	6.3%	5.5%	4.8%	5.6%	71.3%	9.6%	-13.6%	-21.2%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>927</b>	<b>23,712</b>	<b>130,771</b>	<b>21,067</b>	<b>2.7%</b>	<b>109,704</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>-35.3%</b>	<b>-3.5%</b>	<b>-16.1%</b>	<b>-13.0%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**ตารางที่ 6** มูลค่าโครงการอาคารชุด 26 จังหวัดหลัก แยกรายจังหวัด

ภาค	จำนวนโครงการ	มูลค่าเปิดขายใหม่ (อ.บ.)	มูลค่า Total Supply (อ.บ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (อ.บ.)	มูลค่าเหลือขาย (อ.บ.)	สัดส่วน				YOY			
						มูลค่าเปิดขายใหม่ (อ.บ.)	มูลค่า Total Supply (อ.บ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (อ.บ.)	มูลค่าเหลือขาย (อ.บ.)	มูลค่าเปิดขายใหม่ (อ.บ.)	มูลค่า Total Supply (อ.บ.)	มูลค่าขายได้ใหม่ (อ.บ.)	มูลค่าเหลือขาย (อ.บ.)
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	540	81,352	425,032	67,591	357,441	77.4%	70.7%	79.1%	325.8%	-30.4%	12.9%	-10.9%	-3.2%
ภาคกลาง	4	-	448	87	361	0.0%	0.1%	0.1%	0.3%	N.A.	9.3%	14.8%	-1.0%
ภาคเหนือ	53	242	8,679	1,154	7,525	0.2%	1.4%	1.3%	6.9%	-67.9%	12.0%	-31.7%	-1.6%
ภาคตะวันออก	170	15,743	113,206	11,521	101,684	15.0%	18.8%	13.5%	92.7%	1.4%	23.1%	4.0%	5.4%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	47	1,107	7,174	371	6,803	1.1%	1.2%	0.4%	6.2%	66.7%	-2.1%	-51.2%	0.0%
ภาคตะวันตก	31	1,588	13,476	1,136	12,340	1.5%	2.2%	1.3%	11.2%	N.A.	32.1%	18.6%	-6.2%
ภาคใต้	82	5,014	33,516	3,637	29,879	4.8%	5.6%	4.3%	27.2%	-18.3%	-8.8%	-44.2%	14.8%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>927</b>	<b>105,047</b>	<b>601,530</b>	<b>85,498</b>	<b>516,032</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>470.4%</b>	<b>-25.0%</b>	<b>13.3%</b>	<b>-11.8%</b>	<b>-0.7%</b>

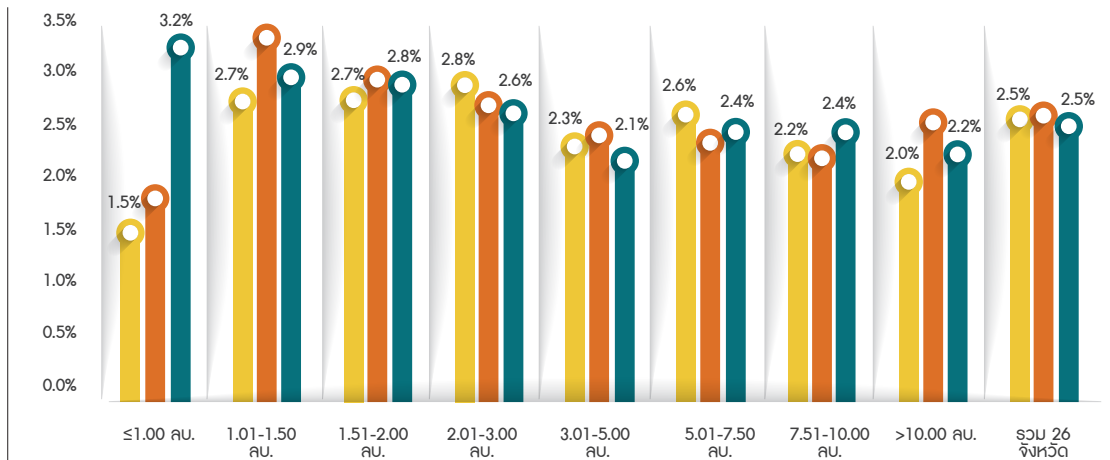
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในปี 2564 นี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดการณ์ว่า ยอดขายใหม่ในตลาดที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก ยังคงหดตัวลง จากปี 2563 ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -8.8 และ ร้อยละ -12.3 โดยคาดว่าจะขายได้ประมาณ 96,186 หน่วย มูลค่าประมาณ 397,270 ล้านบาท

ภาวะอัตราดูดซับต่อเดือน (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีอัตรา

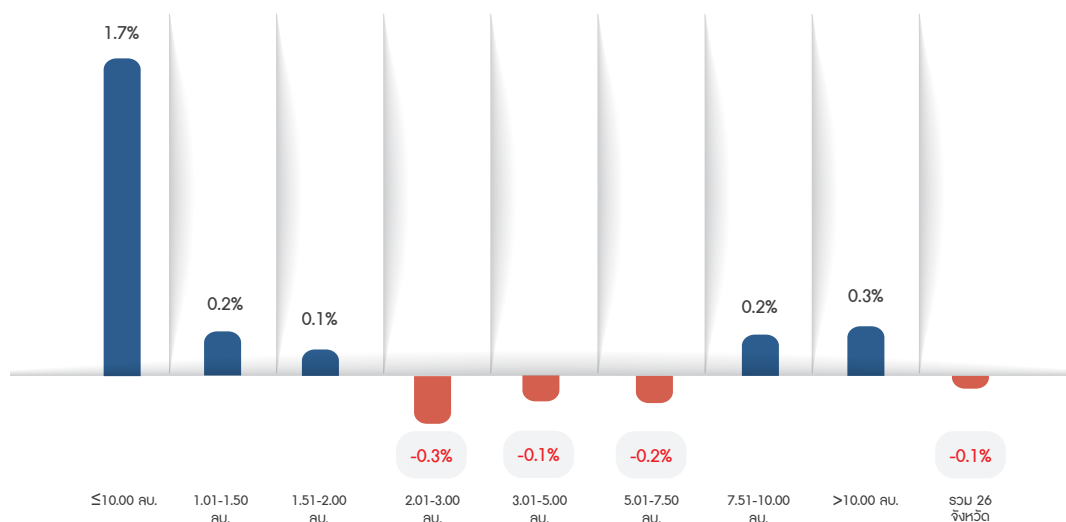
ร้อยละ 2.5 ซึ่งมีอัตราเท่ากับในช่วงครึ่งหลังปี 2562 แต่หากพิจารณาแยกตามระดับราคาขาย จะพบว่าอัตราดูดซับต่อเดือนของกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับราคา 2.01 - 7.50 ล้านบาท จะมีอัตราลดลง ส่วนระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท และระดับราคามากกว่า 7.50 ล้านบาท มีอัตราการดูดซับเพิ่มมากขึ้น ซึ่งอัตราดูดซับที่เพิ่มขึ้นในสองกลุ่ม มีสาเหตุจากมีการขายใหม่เพิ่มขึ้น แต่หน่วยเหลือขายลดลง (ดูแผนภูมิที่ 9 - 10)

**แผนภูมิที่ 9**  
อัตราการดูดซับต่อเดือนของตลาดที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก ในช่วงครึ่งหลังปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## แผนภูมิที่ 10 อัตราขยายตัว (YoY) ของอัตราการดูดซับ ตลาดที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก ในช่วงครึ่งหลัง ปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากการชะลอการเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรใหม่ของผู้ประกอบการ แต่มียอดขายได้ใหม่เพิ่มขึ้น ส่งผลดีทำให้สถานการณ์หน่วยเหลือขายโดยรวมของโครงการที่อยู่อาศัย 26 จังหวัดหลัก ณ สิ้นปี 2563 ลดลงเหลือ 298,191 หน่วย หรือลดลงร้อยละ -0.9 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นเป็น 1.35 ล้านล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.3 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังของปี 2562 ที่มีจำนวนหน่วยเหลือขาย 301,000 หน่วย มูลค่า 1.21 ล้านล้านบาท

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่า แนวโน้มในปี 2564 ที่อยู่อาศัยเหลือขายใน 26 จังหวัดหลัก จะมีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากปี 2563 เนื่องจากกำลังซื้อที่อยู่อาศัยโดยรวมยังได้รับผลกระทบจากวิกฤติเศรษฐกิจที่ซบเซาตลอดทั้งปี 2564 และอาจต้องใช้ระยะเวลาในการฟื้นตัวอีก 1 - 2 ปี (ดูตารางที่ 7)

## ตารางที่ 7 จำนวนหน่วยโครงการบ้านจัดสรร 26 จังหวัดหลัก แยกตามภาค

ภาค	หน่วยเหลือขาย		มูลค่าเหลือขาย (ล้านบาท)		YoY	
	2563	2564 F	2563	2564 F	หน่วย	มูลค่า
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	176,173	174,773	909,228	853,428	-0.8%	-6.1%
ภาคกลาง	7,889	8,863	22,813	23,180	12.3%	1.6%
ภาคเหนือ	16,499	15,070	60,907	54,351	-8.7%	-10.8%
ภาคตะวันออก	64,575	68,170	221,579	221,273	5.6%	-0.1%
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	12,365	14,498	43,950	50,120	17.3%	14.0%
ภาคตะวันตก	4,738	6,222	22,425	26,300	31.3%	17.3%
ภาคใต้	15,952	16,941	70,632	76,697	6.2%	8.6%
<b>รวม 26 จังหวัดหลัก</b>	<b>298,191</b>	<b>304,538</b>	<b>1,351,534</b>	<b>1,305,350</b>	<b>2.1%</b>	<b>-3.4%</b>

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



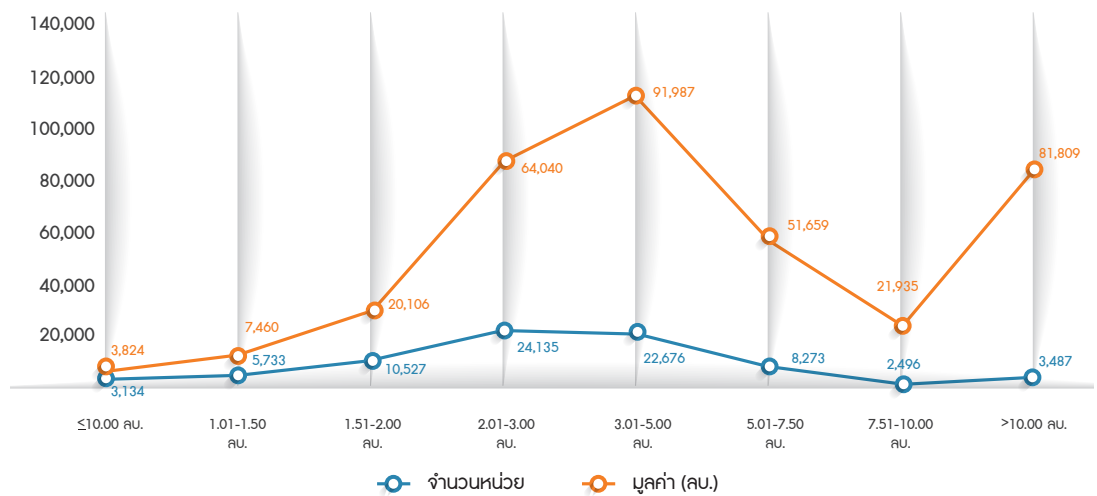
ในสถานการณ์เศรษฐกิจชะลอตัวต่อเนื่องถึงสองปี มีผลทำให้กำลังซื้อและยอดขายที่อยู่อาศัยใน 26 จังหวัดหลักหดตัว ซึ่งยอดขายที่หดตัวลงนี้ จะเปลี่ยนแปลงผกผันกับจำนวนหน่วยก่อสร้างเสร็จ (Inventory) โดย ณ สิ้นปี 2563 พบว่ามีหน่วยก่อสร้างเสร็จจำนวน 81,151 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 27.2 ของหน่วยก่อสร้างทั้งหมด) มีมูลค่ารวม 342,129 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 25.3 ของมูลค่าหน่วยก่อสร้างทั้งหมด) จำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ร้อยละ 19.2 และร้อยละ 36.7 ตามลำดับ

หากพิจารณาแยกตามราคาขาย พบว่า จำนวนหน่วยก่อสร้างเสร็จเหลือขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 มีสัดส่วนมากที่สุด ร้อยละ 29.7 รองลงมาเป็นระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท

มีสัดส่วนร้อยละ 27.9 แต่หากพิจารณาในด้านมูลค่าของหน่วยก่อสร้างเสร็จเหลือขาย พบว่า มูลค่าก่อสร้างเสร็จเหลือขายสูงสุดจะอยู่ในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาแพง ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท ร้อยละ 26.9 รองลงมาเป็นระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 23.9 (ราคาเฉลี่ยหน่วยละ 23.9 ล้านบาท)

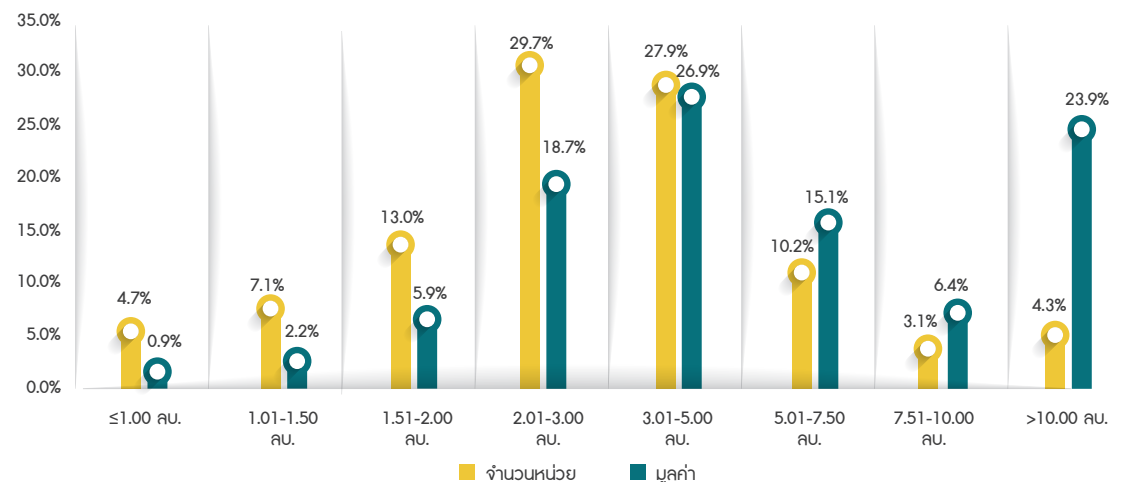
สำหรับที่อยู่อาศัยในกลุ่มระดับราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับการกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์และจดจำนองจากมาตรการของรัฐ พบว่า ที่อยู่อาศัยกลุ่มนี้มีหน่วยก่อสร้างเสร็จเหลือขาย ณ สิ้นปี 2563 รวมกันจำนวน 44,219 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.5 ของหน่วยก่อสร้างเสร็จเหลือขายทั้งหมด 81,151 หน่วย และมีมูลค่ารวม 94,740 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.7 ของมูลค่าหน่วยก่อสร้างเสร็จเหลือขายทั้งหมด 342,129 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 7 - 8)

**แผนภูมิที่ 7**  
จำนวนหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัย  
ก่อสร้างเสร็จเหลือขาย  
(Inventory)  
ณ สิ้นปี 2563  
ของ 26 จังหวัดหลัก



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 8**  
สัดส่วนจำนวนหน่วย  
ก่อสร้างเสร็จเหลือขาย  
(Inventory)  
ณ สิ้นปี 2563  
ของ 26 จังหวัดหลัก



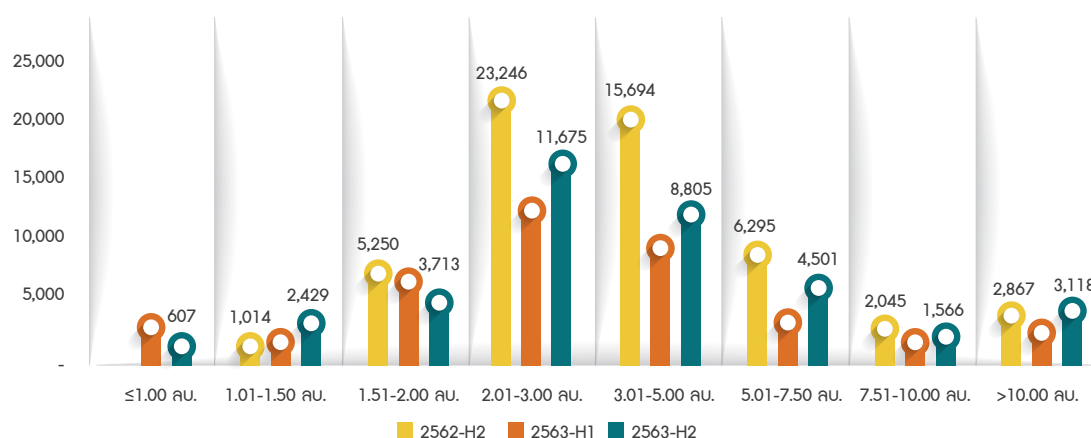
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## กรุงเทพฯ - ปริมาณ

ตลาดที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม) ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New supply) มีจำนวน 36,414 หน่วย มีสัดส่วนมากที่สุดถึงร้อยละ 70.2 ของจำนวนหน่วยทั้งหมดใน 26 จังหวัดหลักทั่วประเทศ และมีมูลค่า 196,993 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 78.4 มูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัดหลักทั่วประเทศ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ลดลงร้อยละ -35.4 และร้อยละ -16.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 56,411 หน่วย มูลค่า 236,462 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1 - 2)

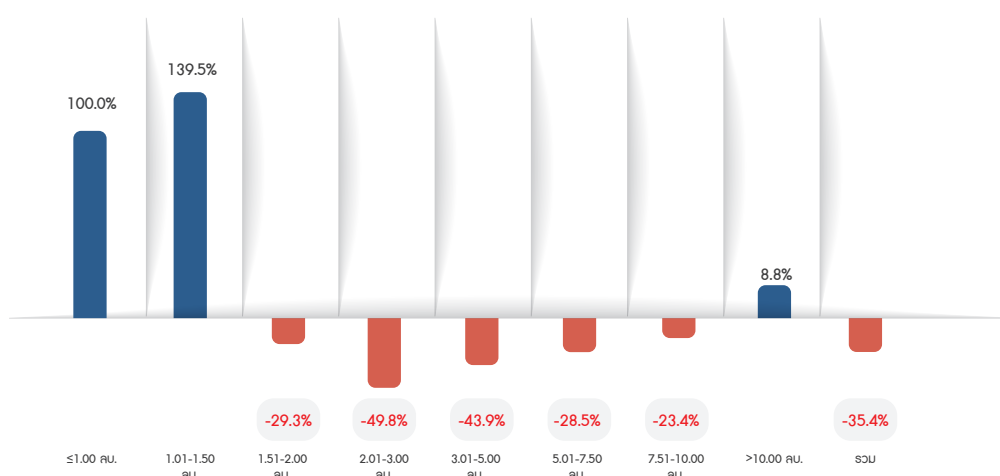
โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) มีจำนวน 36,414 หน่วยนี้ เปิดขายในระดับราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท ร้อยละ 50.6 (ในจำนวนนี้ร้อยละ 32.1 เปิดขายในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท) ส่วนระดับราคาสูงกว่า 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 49.4

เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 พบว่า โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ลดลงเกือบทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคาต่ำกว่า 1.50 ล้านบาท และระดับราคาสูงกว่า 10.00 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 11 - 12)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 11**  
จำนวนหน่วย  
โครงการเปิดขายใหม่  
ในกรุงเทพฯ -  
ปริมณฑล  
ช่วงครึ่งหลังปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 12**  
อัตราขยายตัว (YoY)  
ของจำนวนหน่วย  
โครงการเปิดขายใหม่  
ในกรุงเทพฯ -  
ปริมณฑล  
ช่วงครึ่งหลังปี 2563

**โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563** มีจำนวน 18,531 หน่วย มูลค่า 115,641 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -29.3 และร้อยละ -3.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 26,216 หน่วย มูลค่า 119,503 ล้านบาท

**โครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่มีจำนวน 17,883 หน่วย** มูลค่า 81,352 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -40.8 และร้อยละ -30.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 30,195 หน่วย มูลค่า 116,959 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) มีจำนวน 210,748 หน่วย มูลค่า 1.1 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.2 และร้อยละ 68.3 ของหน่วยและมูลค่าที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 และร้อยละ 13.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 209,868 หน่วย มูลค่า 944,163 ล้านบาท

**โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด** มีจำนวน 120,533 หน่วย มูลค่า 649,199 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 และร้อยละ 14.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 114,146 หน่วย มูลค่า 567,677 ล้านบาท

**โครงการอาคารชุดอยู่ระหว่างการขายทั้งหมด** มีจำนวน 90,215 หน่วย มูลค่า 425,032 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -5.8 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 95,722 หน่วย มูลค่า 376,486 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

สำหรับที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวนรวม 34,575 หน่วย มูลค่า 165,003 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.6 และร้อยละ 74.7 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัดหลักทั่วประเทศ ยอดขายที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 17.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 34,114 หน่วย มูลค่า 140,314 ล้านบาท

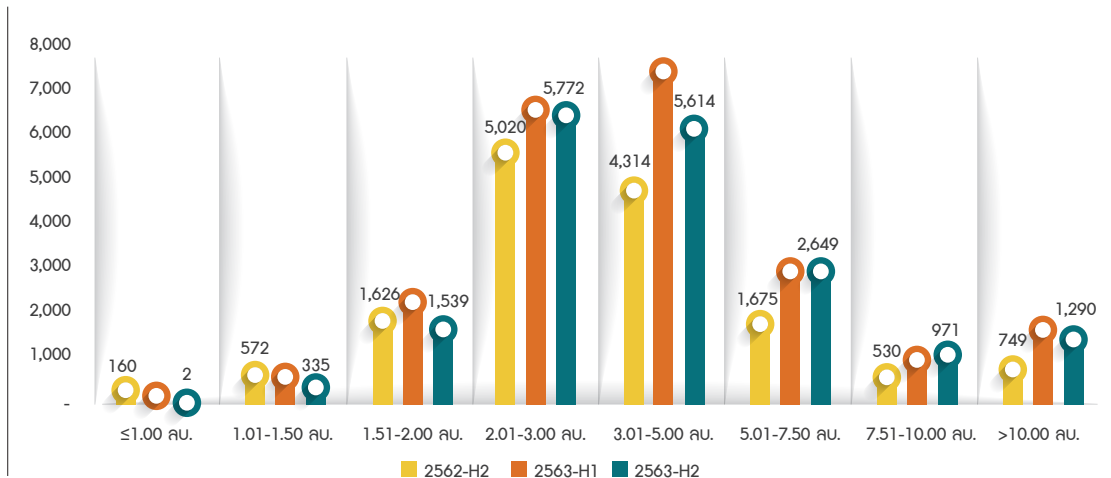
**โครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 18,172 หน่วย** มูลค่า 97,411 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 24.1 และร้อยละ 51.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 14,646 หน่วย มูลค่า 64,413 ล้านบาท

บ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่จำนวน 18,172 หน่วยนี้ อยู่ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท ร้อยละ 42.1 ส่วนกลุ่มราคาที่มากกว่า 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 57.9 และเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2563 พบว่าบ้านจัดสรรขายได้ใหม่เพิ่มขึ้นทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 13 - 14)

**โครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 16,403 หน่วย** มูลค่า 67,591 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -15.7 และร้อยละ -10.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 19,468 หน่วย มูลค่า 75,901 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

อาคารชุดที่ขายได้ใหม่จำนวน 16,403 หน่วยนี้ ขายได้ในกลุ่มราคาต่ำกว่า 3.00 ล้านบาท ร้อยละ 65.3 ส่วนกลุ่มราคาที่มากกว่า 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนร้อยละ 34.7 และเมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2563 พบว่า อาคารชุดที่ขายได้ใหม่ในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลลดลงทุกระดับราคา ยกเว้นระดับราคาต่ำกว่า 2.00 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 15 - 16)

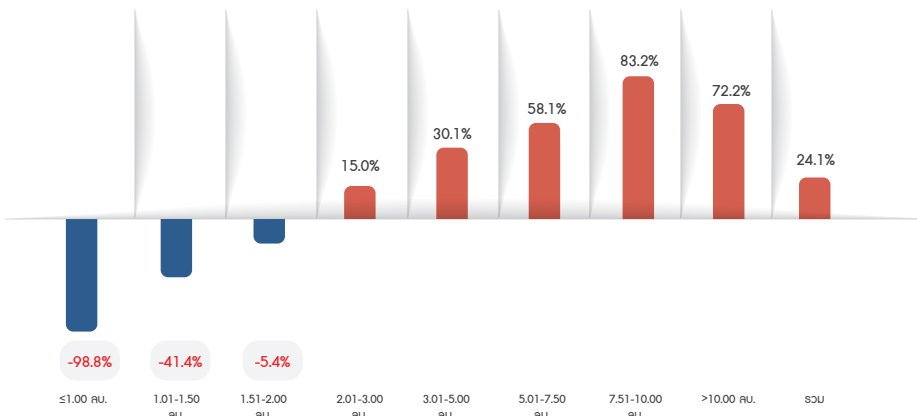
**แผนภูมิที่ 13**  
จำนวนหน่วย  
บ้านจัดสรร  
ที่ขายได้ใหม่  
ในกรุงเทพฯ -  
ปริมณฑล  
ช่วงครึ่งหลังปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

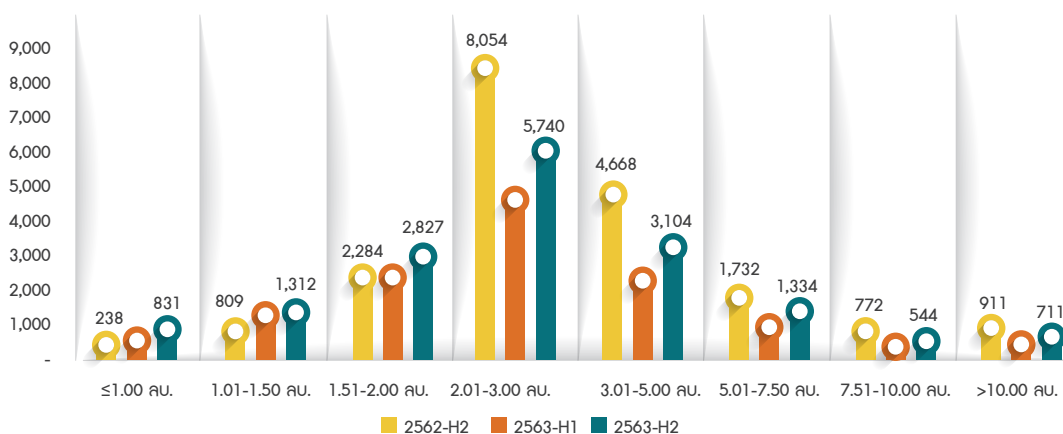


**แผนภูมิที่ 14**  
**อัตราการขยายตัว (YoY)**  
**จำนวนหน่วย**  
**บ้านจัดสรร**  
**ที่ขายได้ใหม่**  
**ในกรุงเทพฯ -**  
**ปริมณฑล**  
**ช่วงครึ่งหลังปี 2563**



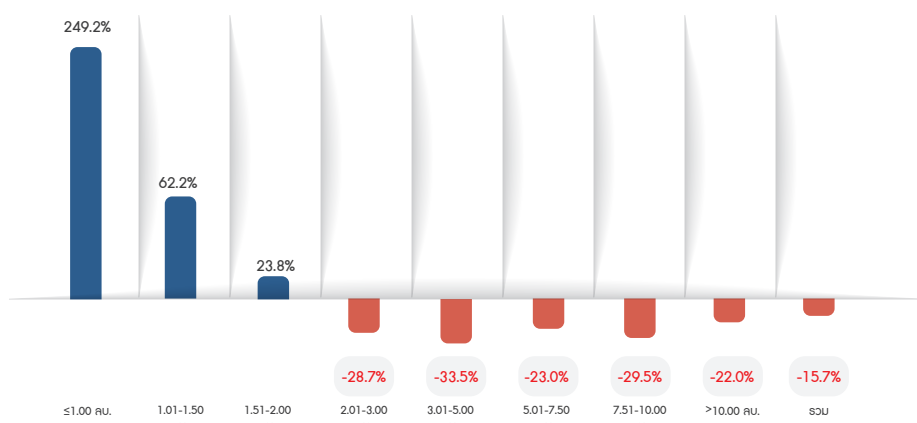
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 15**  
**จำนวนหน่วย**  
**อาคารชุด**  
**ที่ขายได้ใหม่**  
**ในกรุงเทพฯ -**  
**ปริมณฑล**  
**ช่วงครึ่งหลังปี 2563**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 16**  
**อัตราการขยายตัว (YoY)**  
**จำนวนหน่วย**  
**อาคารชุด**  
**ที่ขายได้ใหม่**  
**ในกรุงเทพฯ -**  
**ปริมณฑล**  
**ช่วงครึ่งหลังปี 2563**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ทั้งนี้พบว่า ผลจากจำนวนยอดขายที่อยู่อาศัยที่เพิ่มขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ทำให้อัตราดูดซับของตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลในภาพรวม มีอัตราร้อยละ 2.7 ต่อเดือน เท่ากับในช่วงครึ่งหลังปี 2562 โดยแยกเป็น

**โครงการบ้านจัดสรร**มีอัตราดูดซับเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2.5 ต่อเดือน เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 2.1

**โครงการอาคารชุด**มีอัตราดูดซับลดลงเหลือร้อยละ 3.0 ต่อเดือน เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 3.4 (ดูตารางที่ 1)

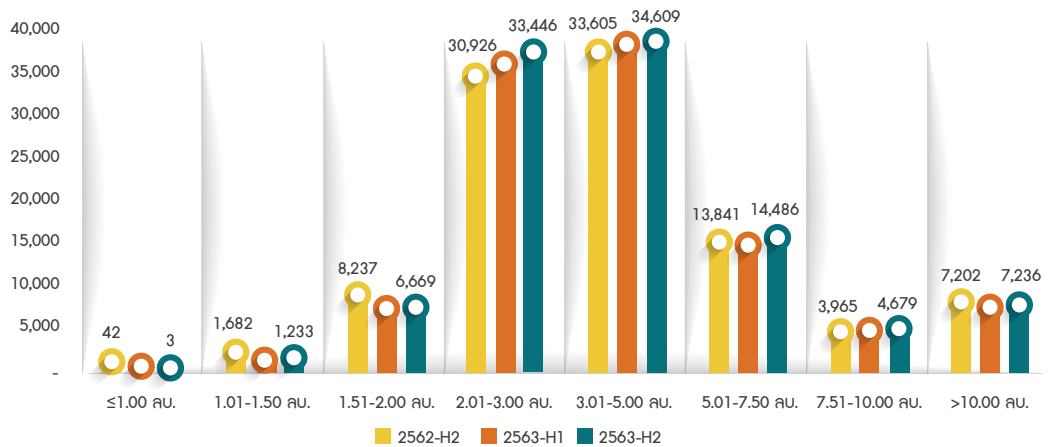
ณ สิ้นปี 2563 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีจำนวนเหลือขายสะสม 176,173 หน่วย มูลค่า 909,228 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย

และมูลค่า ร้อยละ 0.2 และร้อยละ 13.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 175,754 หน่วย มูลค่า 803,850 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6) โดยแยกเป็น

**โครงการบ้านจัดสรร**ที่เหลือขายสะสมมีจำนวน 102,361 หน่วย มูลค่า 551,788 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 2.9 และร้อยละ 9.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 99,500 หน่วย มูลค่า 503,265 ล้านบาท

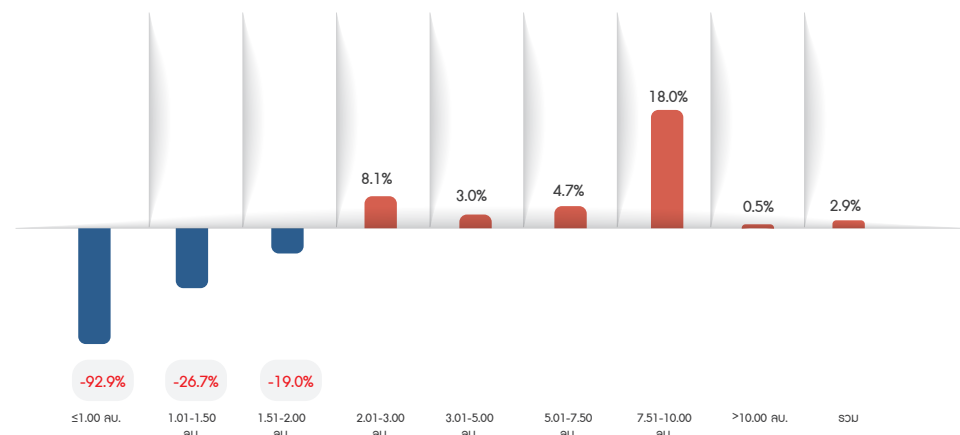
บ้านจัดสรรเหลือขายสะสมจำนวน 102,361 หน่วยนี้ เป็นกลุ่มราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท ร้อยละ 40.4 และกลุ่มราคาเกิน 3.00 ล้านบาท อีกร้อยละ 59.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 หน่วยเหลือขายทุกระดับราคาเพิ่มมากขึ้น ยกเว้นหน่วยเหลือขายระดับราคาไม่เกิน 2.00 ล้านบาท (ดูแผนภูมิที่ 17 - 18)

**แผนภูมิที่ 17**  
จำนวนหน่วย  
บ้านจัดสรร  
เหลือขายสะสม  
ในกรุงเทพฯ -  
ปริมณฑล  
ช่วงครึ่งหลังปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

**แผนภูมิที่ 18**  
อัตราขยายตัว (YoY)  
จำนวนหน่วย  
บ้านจัดสรร  
เหลือขายสะสม  
ในกรุงเทพฯ -  
ปริมณฑล  
ช่วงครึ่งหลังปี 2563



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

บ้านจัดสรรเพื่อขายสะสมในกรุงเทพฯ - ปริมาณลด กลุ่มระดับราคาที่เหลือขายมากที่สุด ได้แก่ กลุ่มราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท เหลือขายร้อยละ 33.8 ของบ้านจัดสรรเพื่อขายสะสมในกรุงเทพฯ - ปริมาณลดทั้งหมด โดยในระดับราคานี้ ทำเลที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีหน่วยเหลือขายมาก และขายได้ใหม่น้อย แยกตามประเภทได้ดังนี้

**บ้านเดี่ยว** ในทำเลลำลูกกา - คลองหลวง - ธัญบุรี - หนองเสือ มีหน่วยเหลือขาย 2,500 หน่วย ในขณะที่มีหน่วยที่ขายได้ในช่วง 6 เดือนของครึ่งหลังปี 2563 เพียง 300 หน่วย

**บ้านแฝด** ในทำเลบางใหญ่ - บางบัวทอง - บางกรวย - ไทรน้อย และทำเลลำลูกกา - คลองหลวง - ธัญบุรี - หนองเสือ มีหน่วยเหลือขายมากกว่า 2,000 หน่วย ในขณะที่ขายได้ใหม่เพียง 300 หน่วย

และ**ทาวน์เฮ้าส์** ในทำเลบางใหญ่ - บางบัวทอง - บางกรวย - ไทรน้อย ที่มีหน่วยเหลือขาย 3,300 หน่วย ขายได้ใหม่ 250 หน่วย และทำเลหลักสี่ - ดอนเมือง - สายไหม - บางเขน มีหน่วยเหลือขาย 2,300 หน่วย ในขณะที่ขายได้ใหม่ 230 หน่วย

นอกจากนั้น ในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนหน่วยเหลือขายร้อยละ 32.7 ของหน่วยเหลือขายสะสมในกรุงเทพฯ - ปริมาณลดทั้งหมด ระดับราคานี้มีทาวน์เฮ้าส์เหลือขายมากที่สุด ใน 3 ทำเล ได้แก่

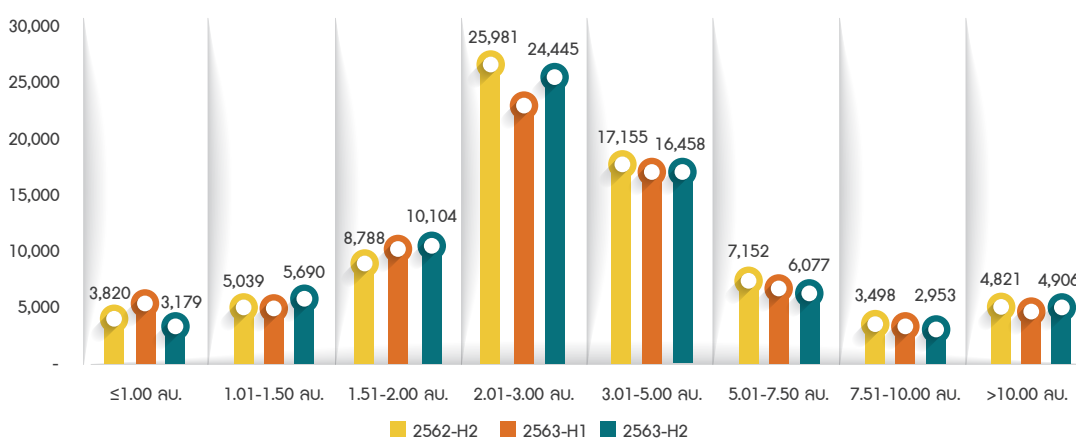
- 1) ทำเลบางใหญ่ - บางบัวทอง - บางกรวย - ไทรน้อย เหลือขายสะสม 7,200 หน่วยในขณะที่ขายได้ใหม่ 700 หน่วย
- 2) ทำเลลำลูกกา - คลองหลวง - ธัญบุรี - หนองเสือ เหลือขายสะสม 6,700 หน่วย ขณะที่ขายได้ใหม่ 680 หน่วย



3) เมืองปทุมธานี - ลาดหลุมแก้ว - สามโคก เหลือขายสะสม 4,800 หน่วย ขณะที่ขายได้ใหม่ 470 หน่วย

**โครงการอาคารชุด**เพื่อขายสะสม ณ สิ้นปี 2563 ในกรุงเทพฯ - ปริมาณลด มีจำนวน 73,812 หน่วย มูลค่า 357,441 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -3.2 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 76,254 หน่วย มูลค่า 300,585 ล้านบาท

อาคารชุดเพื่อขายสะสมจำนวน 73,812 หน่วยนี้ กลุ่มราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 58.8 และกลุ่มราคาเกิน 3.00 ล้านบาท อีกร้อยละ 41.2 อาคารชุดเพื่อขายมีจำนวนลดลงเกือบทุกระดับราคา เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ยกเว้นระดับราคา 1.01 - 2.00 ล้านบาท ที่มีหน่วยเหลือขายเพิ่มขึ้น (ดูแผนภูมิที่ 19 - 20)

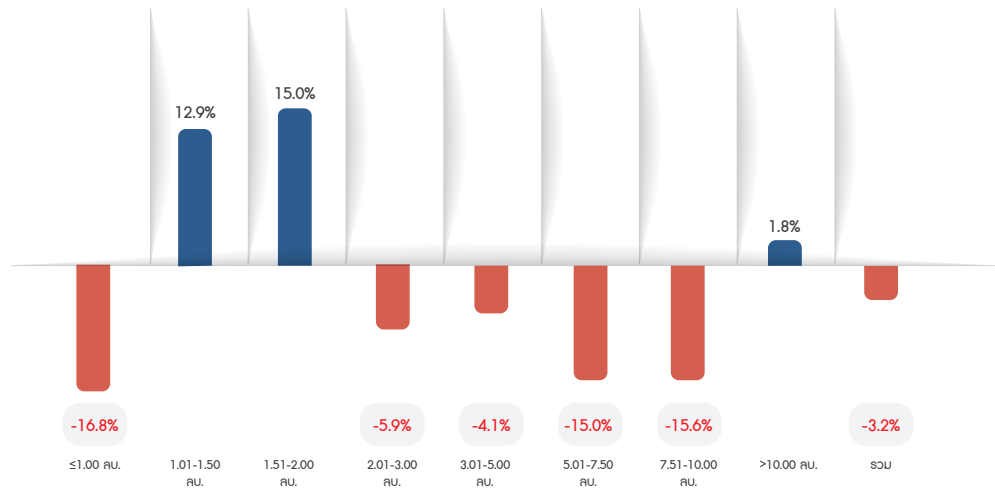


**แผนภูมิที่ 16**  
อัตราขยายตัว (YoY)  
จำนวนหน่วย  
อาคารชุด  
ที่ขายได้ใหม่  
ในกรุงเทพฯ -  
ปริมาณลด  
ช่วงครึ่งหลังปี 2563

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์



**แผนภูมิที่ 20**  
**อัตราการขยายตัว (YoY)**  
**จำนวนหน่วย**  
**อาคารชุด**  
**เหลือนขายสะสม**  
**ในกรุงเทพฯ -**  
**ปริมณฑล**  
**ช่วงครึ่งหลังปี 2563**



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

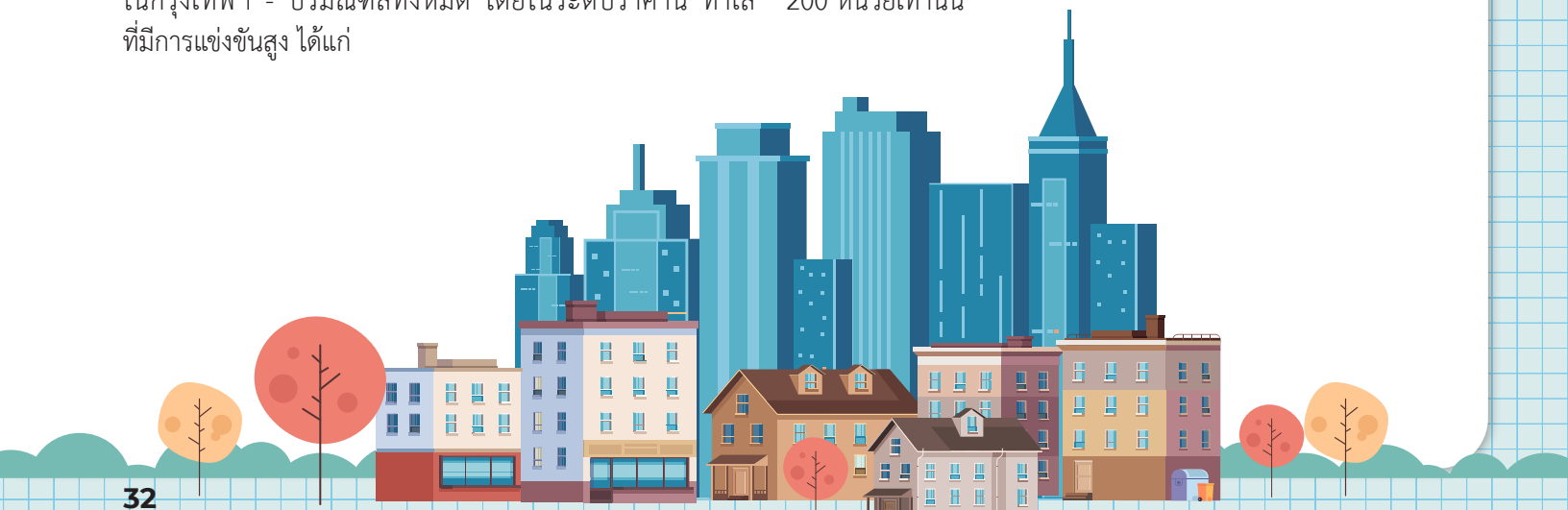
อาคารชุดเหลือนขายสะสมในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล กลุ่มระดับราคา ที่เหลือนขายมากที่สุด ได้แก่ กลุ่มราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท มีสัดส่วนหน่วยเหลือนขายร้อยละ 33.1 ของอาคารชุดเหลือนขายสะสมในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลทั้งหมด โดยในระดับราคานี้ มีทำเลที่มีการแข่งขันสูง เนื่องจากมีหน่วยเหลือนขายมาก และขายได้ใหม่น้อย ได้แก่

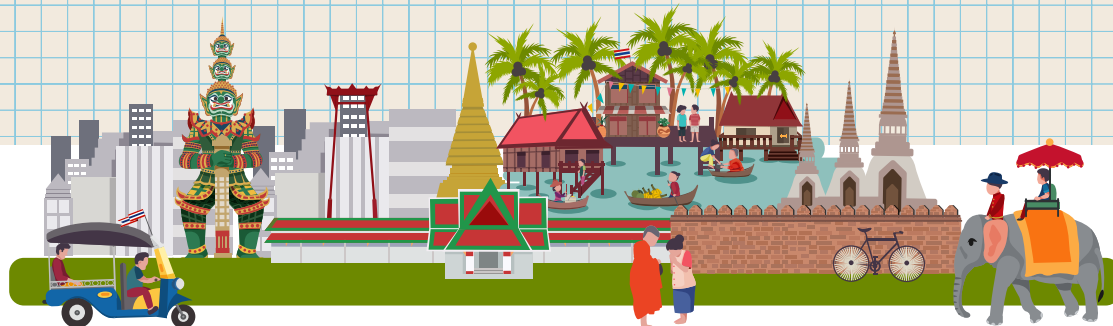
- 1) ทำเลธนบุรี - คลองสาน - บางกอกน้อย - บางกอกใหญ่ - บางพลัด เหลือนขาย 3,500 หน่วย ขายได้ใหม่ 590 หน่วย
- 2) ทำเลเมืองนนทบุรี - ปากเกร็ด เหลือนขาย 2,900 หน่วย ขายได้ใหม่ 600 หน่วย
- 3) ทำเลเมืองสมุทรปราการ - พระประแดง - พระสมุทรเจดีย์ เหลือนขาย 2,700 หน่วย ขายได้ใหม่ 480 หน่วย
- 4) ทำเลตลิ่งชัน - บางแค - ภาษีเจริญ - หนองแขม - ทวีวัฒนา เหลือนขาย 2,400 หน่วย ขายได้ใหม่ 280 หน่วย

อาคารชุดเหลือนขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีสัดส่วนเหลือนขายร้อยละ 22.3 ของอาคารชุดเหลือนขายสะสมในกรุงเทพฯ - ปริมณฑลทั้งหมด โดยในระดับราคานี้ ทำเลที่มีการแข่งขันสูง ได้แก่

- 1) ทำเลห้วยขวาง - จตุจักร - ดินแดง มีหน่วยเหลือนขาย 4,900 หน่วย ขายได้ใหม่ 600 หน่วย
- 2) ทำเลธนบุรี - คลองสาน - บางกอกน้อย - บางกอกใหญ่ - บางพลัด มีหน่วยเหลือนขาย 2,200 หน่วย ขายได้ใหม่ 200 หน่วย
- 3) ทำเลตลิ่งชัน - บางแค - ภาษีเจริญ - หนองแขม - ทวีวัฒนา มีหน่วยเหลือนขาย 1,100 หน่วย ขายได้ใหม่ 120 หน่วย

สำหรับอาคารชุดราคาสูงกว่า 5.00 ล้านบาทขึ้นไป ทำเลที่มีหน่วยเหลือนขายมาก และขายได้ใหม่น้อย ซึ่งผู้ประกอบการควรระมัดระวังในการลงทุนเปิดขายโครงการใหม่ ได้แก่ ทำเลสุขุมวิท เนื่องจากมีหน่วยเหลือนขายในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท จำนวน 1,200 หน่วย ขายได้ใหม่ 130 หน่วย และมีหน่วยเหลือนขายในระดับราคา 7.51 - 10.00 ล้านบาท จำนวน 1,160 หน่วย ขายได้ใหม่ 130 หน่วย นอกจากนี้ ในระดับราคา มากกว่า 10.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือนขายมากถึง 2,100 หน่วย ในขณะที่ขายได้ใหม่ในช่วง 6 เดือนของครึ่งหลังปี 2563 ได้เพียง 200 หน่วยเท่านั้น





## ภาคกลาง

ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคกลาง 2 จังหวัดหลัก

ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีโครงการเปิดขายใหม่ จำนวน 892 หน่วย มูลค่า 2,690 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 1.7 และร้อยละ 1.1 ของจำนวนหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่รวมทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.1 และร้อยละ 151.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 762 หน่วย มูลค่า 1,071 ล้านบาท โครงการเปิดขายใหม่ใน 2 จังหวัดภาคกลาง เป็นโครงการบ้านจัดสรรทั้งหมด ไม่มีโครงการอาคารชุด (ดูตารางที่ 1 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) มีจำนวน 8,999 หน่วย มูลค่า 26,096 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.6 และร้อยละ 1.7 ของที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด ตามลำดับ จำนวนหน่วยที่อยู่ระหว่างการขายลดลงร้อยละ -0.9 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 9,078 หน่วย มูลค่า 22,296 ล้านบาท โดยแยกเป็น

**🏠 โครงการบ้านจัดสรร** ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 8,754 หน่วย มูลค่า 25,649 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.9 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 9,078 หน่วย มูลค่า 22,296 ล้านบาท

**🏢 โครงการอาคารชุด** ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 245 หน่วย มูลค่า 448 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.4 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 246 หน่วย มูลค่า 410 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวนรวม 1,110 หน่วย มูลค่า 3,283 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.5 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.4 และร้อยละ 68.3 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 907 หน่วย มูลค่า 1,951 ล้านบาท

**โครงการบ้านจัดสรร** ที่ขายได้ใหม่ มีจำนวน 1,066 หน่วย มูลค่า 3,197 ล้านบาท ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4

และร้อยละ 70.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 864 หน่วย มูลค่า 1,875 ล้านบาท ส่วน**โครงการอาคารชุด**ที่ขายได้ใหม่ มีจำนวนเพียง 44 หน่วย มูลค่า 87 ล้านบาท ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 และร้อยละ 14.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 43 หน่วย มูลค่า 76 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ทั้งนี้พบว่า ภาวะอัตราดูดซับที่อยู่อาศัยต่อเดือนของ 2 จังหวัดภาคกลางในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีอัตราเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2.1 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 1.7 โดยมีอัตราดูดซับของ**บ้านจัดสรร**เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 1.6 และ**อาคารชุด**มีอัตราดูดซับต่อเดือน เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 2.9 (ดูตารางที่ 1)

ณ สิ้นปี 2563 จังหวัดหลักในภาคกลาง 2 จังหวัด (พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี) มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 7,889 หน่วย มูลค่า 22,813 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.6 และร้อยละ 1.7 ของหน่วยและมูลค่าเหลือขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -3.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 8,171 หน่วย มูลค่า 20,344 ล้านบาท โดยแยกเป็น

**🏠 โครงการบ้านจัดสรร** เหลือขายสะสม มีจำนวน 7,688 หน่วย มูลค่า 22,452 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -3.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 7,968 หน่วย มูลค่า 20,010 ล้านบาท


**🏢 โครงการอาคารชุด** เหลือขายสะสมจำนวน 201 หน่วย มูลค่า 361 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.0 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 203 หน่วย มูลค่า 334 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)


ณ สิ้นปี 2564 คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยเหลือขายที่อยู่อาศัยประมาณ 8,863 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 23,180 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 12.3 และร้อยละ 1.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 (ดูตารางที่ 7)




## ภาคเหนือ

ตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงครึ่งหลังปี 2563 ของ 4 จังหวัดหลัก ในภาคเหนือ ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก มีหน่วยเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 2,198 หน่วย มูลค่า 7,798 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 4.2 และร้อยละ 3.1 ของหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่ ใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการ เปิดขายใหม่ลดลงร้อยละ -32.1 และร้อยละ -17.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 3,237 หน่วย มูลค่า 9,502 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1 - 2)


 โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 2,081 หน่วย มูลค่า 7,556 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวน หน่วยและมูลค่า โดยลดลงร้อยละ -27.8 และร้อยละ -13.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,881 หน่วย มูลค่า 8,747 ล้านบาท

 โครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่มีจำนวนเพียง 117 หน่วย มูลค่า 242 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -67.1 และร้อยละ -67.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วง ครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 356 หน่วย มูลค่า 754 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)


ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) มีจำนวน 18,570 หน่วย มูลค่า 68,112 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 5.3 และร้อยละ 4.3 ของหน่วยและมูลค่าที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.1 และร้อยละ 14.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลัง ปี 2562 ที่มีจำนวน 17,843 หน่วย มูลค่า 59,474 ล้านบาท โดยแยกเป็น


 โครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 15,644 หน่วย มูลค่า 59,432 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วย

และมูลค่า ร้อยละ 6.7 และร้อยละ 14.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 14,666 หน่วย มูลค่า 51,728 ล้านบาท

 โครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 2,926 หน่วย มูลค่า 8,679 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลง ร้อยละ -7.9 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 เมื่อเทียบกับช่วง ครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 3,177 หน่วย มูลค่า 7,746 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 2,071 หน่วย มูลค่า 7,205 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.0 และร้อยละ 3.3 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมด ใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ลดลงร้อยละ -25.7 และร้อยละ -16.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,787 หน่วย มูลค่า 8,664 ล้านบาท โดยแยกเป็น

 โครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 1,606 หน่วย มูลค่า 6,051 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -23.9 และร้อยละ -13.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วง ครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,111 หน่วย มูลค่า 6,975 ล้านบาท


 โครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 465 หน่วย มูลค่า 1,154 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -31.2 และร้อยละ -31.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วง ครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 676 หน่วย มูลค่า 1,689 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)


ทั้งนี้พบว่า ภาวะอัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาด ที่อยู่อาศัยใน 4 จังหวัดภาคเหนือในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีอัตรา ลดลงเหลือร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตรา



ดูดซับต่อเดือนร้อยละ 2.6 โดยอัตราดูดซับของ**บ้านจัดสรร**ลดลงเหลือร้อยละ 1.7 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 2.4 และ**อาคารชุด**มีอัตราดูดซับต่อเดือนลดลงเหลือร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 3.5 (ดูตารางที่ 1)

ณ สิ้นสุดครึ่งหลังปี 2563 ภาคเหนือ 4 จังหวัด มีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวน 16,499 หน่วย มูลค่า 60,907 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.5 และร้อยละ 4.5 ของหน่วยและมูลค่าเหลือขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 และร้อยละ 19.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 15,056 หน่วย มูลค่า 50,810 ล้านบาท โดยแยกเป็น


 **โครงการบ้านจัดสรร**มีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 14,038 หน่วย มูลค่า 53,381 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 11.8 และร้อยละ 19.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 12,555 หน่วย มูลค่า 44,753 ล้านบาท


 **โครงการอาคารชุด**มีหน่วยเหลือขายสะสมจำนวน 2,461 หน่วย มูลค่า 7,525 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -1.6 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,501 หน่วย มูลค่า 6,057 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าภาคเหนือ 4 จังหวัด จะมีหน่วยเหลือขายสะสม ณ สิ้นปี 2564 จำนวนประมาณ 15,070 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 54,351 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -8.7 และร้อยละ -10.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวน 16,499 หน่วยและมีมูลค่า 60,907 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)

## ภาคตะวันออก

จังหวัดหลักในภาคตะวันออก 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 8,586 หน่วย มูลค่า 30,052 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.5 และร้อยละ 12.0 ของจำนวนหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่รวมทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ลดลงร้อยละ -36.4 และร้อยละ -19.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 13,494 หน่วย มูลค่า 37,306 ล้านบาท ซึ่งเป็นสถานการณ์ที่ดีที่ผู้ประกอบการมีการชะลอการลงทุนเปิดขายโครงการใหม่ในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจมีการชะลอตัวเช่นปัจจุบัน (ดูตารางที่ 1 - 2) โดยแยกเป็น

 **โครงการบ้านจัดสรร**ที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 4,866 หน่วย มูลค่า 14,309 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -43.2 และร้อยละ -34.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 8,567 หน่วย มูลค่า 21,786 ล้านบาท


 **โครงการอาคารชุด**ที่เปิดขายใหม่มีจำนวน 3,720 หน่วย มูลค่า 15,743 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -24.5 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 4,927 หน่วย มูลค่า 15,520 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) มีจำนวนรวม 75,362 หน่วย มูลค่า 254,832 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.5 และร้อยละ 16.2 ของหน่วยและมูลค่าที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -4.3 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.5 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 78,780 หน่วย มูลค่า 239,244 ล้านบาท โดยแยกเป็น


 **โครงการบ้านจัดสรร**ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 50,701 หน่วย มูลค่า 141,626 ล้านบาท ทั้งจำนวนหน่วย




และมูลค่าลดลงร้อยละ -7.7 และร้อยละ -3.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 54,910 หน่วย มูลค่า 147,302 ล้านบาท

 **โครงการอาคารชุดที่อยู่ระหว่างการขาย**มีจำนวน 24,661 หน่วย มูลค่า 113,206 ล้านบาท ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 และร้อยละ 23.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 23,870 หน่วย มูลค่า 91,942 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 10,787 หน่วย มูลค่า 33,253 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.8 และร้อยละ 15.1 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัด ซึ่งทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 และร้อยละ 10.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มียอดขาย 10,687 หน่วย มูลค่า 30,210 ล้านบาท โดยแยกเป็น


 **โครงการบ้านจัดสรรที่ขายได้ใหม่**มีจำนวน 7,993 หน่วย มูลค่า 21,731 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 5.7 และร้อยละ 13.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 7,560 หน่วย มูลค่า 19,129 ล้านบาท


 **โครงการอาคารชุดที่ขายได้ใหม่**มีจำนวน 2,794 หน่วย มูลค่า 11,521 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยที่ขายได้ใหม่ลดลงร้อยละ -10.6 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 3,127 หน่วย มูลค่า 11,081 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ทั้งนี้พบว่า ภาวะอัตราดูดซับ (Absorption Rate) ของตลาดที่อยู่อาศัยใน 3 จังหวัดหลักภาคตะวันออก ช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีอัตราร้อยละ 2.4 ต่อเดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 2.3 โดย**บ้านจัดสรร**มีอัตราดูดซับ ร้อยละ 2.6 ต่อเดือน เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 2.3 แต่**อาคารชุด**มีอัตราดูดซับร้อยละ 1.9 ต่อเดือน ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.2 ต่อเดือน (ดูตารางที่ 1)

สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขาย ณ สิ้นปี 2563 ใน 3 จังหวัดภาคตะวันออก มีจำนวน 64,575 หน่วย มูลค่า 221,579 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.7 และร้อยละ 16.4 ของหน่วยและมูลค่าเหลือขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยจำนวนหน่วยลดลง

ร้อยละ -5.2 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 68,093 หน่วย มูลค่า 209,034 ล้านบาท โดยแยกเป็น

 **โครงการบ้านจัดสรรเหลือขาย**สะสม ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวน 42,708 หน่วย มูลค่า 119,895 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -9.8 และร้อยละ -6.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 47,350 หน่วย มูลค่า 128,173 ล้านบาท

 **โครงการอาคารชุดเหลือขาย**สะสมมีจำนวน 21,867 หน่วย มูลค่า 101,684 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 5.4 และร้อยละ 25.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 20,743 หน่วย มูลค่า 80,861 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ทำเล**อาคารชุด**ในภาคตะวันออกที่มีหน่วยเหลือขายสะสมมาก และมีหน่วยขายได้ใหม่น้อย ซึ่งเป็นทำเลที่ผู้ประกอบการควรระมัดระวังในการเปิดขายโครงการใหม่มี 2 ทำเล ได้แก่

- 1) ทำเลหาดจอมเทียน มี 3 ระดับราคาที่มีอาคารชุดเหลือขายสะสมมาก ได้แก่ ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท จำนวน 2,500 หน่วย แต่มีหน่วยขายได้ใหม่ 350 หน่วย ในช่วง 6 เดือนของครึ่งหลังปี 2563 ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 4,200 หน่วย แต่ขายได้ใหม่ 370 หน่วย และในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายสะสม 1,300 หน่วย แต่ขายได้ใหม่ 140 หน่วย
- 2) ทำเลพัทยา - เขาพระตำหนัก มี 3 ระดับราคาที่มีอาคารชุดเหลือขายสะสมมาก ได้แก่ ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท จำนวน 1,000 หน่วย แต่มีหน่วยขายได้ใหม่ 160 หน่วย ในช่วง 6 เดือนของครึ่งหลังปี 2563 ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขาย 3,600 หน่วย แต่ขายได้ใหม่ 300 หน่วย และในระดับราคา 5.01 - 7.50 ล้านบาท มีหน่วยเหลือขายสะสม 1,000 หน่วย แต่ขายได้ใหม่ 140 หน่วย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า ณ สิ้นปี 2564 ภาคตะวันออก 3 จังหวัดหลัก จะมีหน่วยเหลือขายสะสมประมาณ 68,170 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 221,273 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 แต่มูลค่าจะลดลงร้อยละ -0.1 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2563 ที่มีจำนวนหน่วย 64,575 มีมูลค่า 221,579 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)



## ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ตลาดที่อยู่อาศัยใน 5 จังหวัดหลักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ได้แก่ จังหวัดนครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม มีโครงการเปิดขายใหม่จำนวน 1,306 หน่วย มูลค่า 4,160 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.5 และร้อยละ 1.7 ของหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่รวมทั้งหมดใน 26 จังหวัด ซึ่งทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงร้อยละ -44.8 และร้อยละ -40.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,364 หน่วย มูลค่า 6,976 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1 - 2) โดยแยกเป็น

**โครงการบ้านจัดสรร**เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 911 หน่วย มูลค่า 3,053 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -55.8 และร้อยละ -51.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,059 หน่วย มูลค่า 6,312 ล้านบาท

**โครงการอาคารชุด**เปิดขายใหม่จำนวน 395 หน่วย มูลค่า 1,107 ล้านบาท ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 29.5 และร้อยละ 66.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 305 หน่วย มูลค่า 664 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) มีจำนวนรวม 13,500 หน่วย มูลค่า 47,535 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.9 และร้อยละ 3.0 ของหน่วยและมูลค่าที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด ลดลงทั้งหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -9.1 และร้อยละ -2.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 14,853 หน่วย มูลค่า 48,776 ล้านบาท โดยแยกเป็น

**โครงการบ้านจัดสรร**ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 10,620 หน่วย มูลค่า 40,361 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -10.2 และร้อยละ -2.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบ

กับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 11,829 หน่วย มูลค่า 41,449 ล้านบาท

**โครงการอาคารชุด**ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 2,880 หน่วย มูลค่า 7,174 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -4.8 และร้อยละ -2.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 3,024 หน่วย มูลค่า 7,327 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ใน 5 จังหวัดหลักภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวน 1,135 หน่วย มูลค่า 3,585 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.2 และร้อยละ 1.6 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัด ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -24.8 และร้อยละ -24.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,509 หน่วย มูลค่า 4,730 ล้านบาท โดยแยกเป็น


**โครงการบ้านจัดสรร**ที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 943 หน่วย มูลค่า 3,214 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า โดยลดจรร้อยละ -19.6 และร้อยละ -19.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,173 หน่วย มูลค่า 3,970 ล้านบาท

**โครงการอาคารชุด**ที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 192 หน่วย มูลค่า 371 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -42.9 และร้อยละ -51.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 336 หน่วย มูลค่า 760 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)


ทั้งนี้พบว่าภาวะอัตราดูดซับที่อยู่อาศัยใน 5 จังหวัดภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีอัตราร้อยละ 1.4 ต่อเดือน ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือน

ร้อยละ 1.7 ต่อเดือน โดย**บ้านจัดสรร**มีอัตราดูดซับร้อยละ 1.5 ต่อเดือน ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 1.7 ต่อเดือน และ**อาคารชุด**มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 1.1 ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 1.9 ต่อเดือน (ดูตารางที่ 1)

สำหรับ 5 จังหวัดหลักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมรวม 12,365 หน่วย มูลค่า 43,950 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 และร้อยละ 3.3 ของหน่วยและมูลค่าเหลือขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด ทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ลดลงร้อยละ -7.3 และร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 13,344 หน่วย มูลค่า 44,046 ล้านบาท โดยแยกเป็น

 **โครงการบ้านจัดสรร**เหลือขายสะสมจำนวน 9,677 หน่วย มูลค่า 37,147 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่า ร้อยละ -9.2

และร้อยละ -0.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 10,656 หน่วย มูลค่า 37,478 ล้านบาท


 **โครงการอาคารชุด**เหลือขายสะสมจำนวน 2,688 หน่วย มูลค่า 6,803 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเหลือขายมีจำนวนเท่ากับช่วงครึ่งหลังของปี 2562 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,688 หน่วย มูลค่า 6,568 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)


ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดว่า ณ สิ้นปี 2564 นี้ 5 จังหวัดหลักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ จะมีที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวนประมาณ 14,498 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 50,120 ล้านบาท โดยคาดว่าหน่วยเหลือขายจะเพิ่มมากขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 17.3 และร้อยละ 14.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวนหน่วย 12,365 มีมูลค่า 43,950 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)



## ภาคตะวันตก

ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคตะวันตก 2 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และเพชรบุรี ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 395 หน่วย มูลค่า 2,401 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.8 และร้อยละ 1.0 ของหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่รวมทั้งหมดใน 26 จังหวัด ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -74.8 และร้อยละ -71.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,568 หน่วย มูลค่า 8,546 ล้านบาท ซึ่งภาคตะวันตกมีการหดตัวของการเปิดขายโครงการใหม่มากที่สุด ในจำนวน 7 ภาค ที่ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ทำการสำรวจ (ดูตารางที่ 1 - 2) โดยแยกเป็น

 **โครงการบ้านจัดสรร**ที่เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 285 หน่วย มูลค่า 813 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -81.8 และร้อยละ -90.5 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,568 หน่วย มูลค่า 8,546 ล้านบาท

 **โครงการอาคารชุด**ที่เปิดขายใหม่มีจำนวน 110 หน่วย มูลค่า 1,588 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งไม่มีโครงการอาคารชุดเปิดขายใหม่เลย (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) ใน 2 จังหวัดหลักภาคตะวันตกมีจำนวนรวม 5,131 หน่วย

มูลค่า 24,345 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.5 และร้อยละ 1.5 ของหน่วยและมูลค่าที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าลดลงร้อยละ -24.5 และร้อยละ -15.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 6,795 หน่วย มูลค่า 28,711 ล้านบาท โดยแยกเป็น



**โครงการบ้านจัดสรร**ที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดมีจำนวน 2,460 หน่วย มูลค่า 10,869 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -35.7 และร้อยละ -41.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 3,825 หน่วย มูลค่า 18,511 ล้านบาท



**โครงการอาคารชุด**ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 2,671 หน่วย มูลค่า 13,476 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -10.1 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,970 หน่วย มูลค่า 10,200 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในช่วง 6 เดือนของครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 393 หน่วย มูลค่า 1,920 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.8 และร้อยละ 0.9 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัด ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -72.0 และร้อยละ -73.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,402 หน่วย มูลค่า 7,200 ล้านบาท



**โครงการบ้านจัดสรร**ที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 243 หน่วย มูลค่า 783 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -78.3 และร้อยละ -87.4 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,120 หน่วย มูลค่า 6,241 ล้านบาท



**โครงการอาคารชุด**ที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 150 หน่วย มูลค่า 1,136 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -46.8 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.6 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 282 หน่วย มูลค่า 958 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ทั้งนี้พบว่า ภาวะอัตราดูดซับ (Absorption Rate) ตลาดที่อยู่อาศัยใน 2 จังหวัดหลักภาคตะวันตก มีอัตราร้อยละ 1.3 ต่อเดือน ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราร้อยละ 3.4 ต่อเดือน โดยบ้านจัดสรรมีอัตราดูดซับลดลงเหลือร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 4.9

และอาคารชุดมีอัตราดูดซับร้อยละ 0.9 ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับต่อเดือนร้อยละ 1.6 ต่อเดือน (ดูตารางที่ 1)

สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม ณ สิ้นปี 2563 ของ 2 จังหวัดหลักในภาคตะวันตก มีจำนวน 4,738 หน่วย มูลค่า 22,425 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.6 และร้อยละ 1.7 ของหน่วยและมูลค่าเหลือขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -12.1 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 5,393 หน่วย มูลค่า 21,511 ล้านบาท โดยแยกเป็น



**โครงการบ้านจัดสรร**ที่เหลือขายสะสมมีจำนวน 2,217 หน่วย มูลค่า 10,085 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนและมูลค่า ร้อยละ -18.0 และร้อยละ -17.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,705 หน่วย มูลค่า 12,269 ล้านบาท



**โครงการอาคารชุด**เหลือขายสะสมมีจำนวน 2,521 หน่วย มูลค่า 12,340 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -6.2 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.5 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,688 หน่วย มูลค่า 9,242 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์คาดว่า ณ สิ้นปี 2564 ภาคตะวันตก 2 จังหวัดนี้จะมีจำนวนที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมประมาณ 6,222 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 26,300 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจำนวนหน่วยและมูลค่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.3 และร้อยละ 17.3 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวนหน่วย 4,738 มีมูลค่า 22,425 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)










## ภาคใต้

ตลาดที่อยู่อาศัยใน 4 จังหวัดหลักในภาคใต้ ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต สงขลา สุราษฎร์ธานี และนครศรีธรรมราช มีโครงการที่อยู่อาศัยปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 2,104 หน่วย มูลค่า 7,215 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 4.1 และร้อยละ 2.9 ของหน่วยและมูลค่าปิดขายใหม่รวมทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ลดลงร้อยละ -19.2 และร้อยละ -37.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,605 หน่วย มูลค่า 11,611 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1 - 2) โดยแยกเป็น


 **โครงการบ้านจัดสรร**เปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 617 หน่วย มูลค่า 2,201 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -64.5 และร้อยละ -59.8 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,737 หน่วย มูลค่า 5,475 ล้านบาท

 **โครงการอาคารชุด**เปิดขายใหม่มีจำนวน 1,487 หน่วย มูลค่า 5,014 ล้านบาท โดยจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.3 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -18.3 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 868 หน่วย มูลค่า 6,136 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)


ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด (Total Supply) ในช่วงครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวนรวม 17,765 หน่วย มูลค่า 77,296 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.1 และร้อยละ 4.9 ของหน่วยและมูลค่าที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.7 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 17,888 หน่วย มูลค่า 76,293 ล้านบาท โดยแยกเป็น


 **โครงการบ้านจัดสรร**ที่อยู่ระหว่างการขายมีจำนวน 10,592 หน่วย มูลค่า 43,780 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -6.6

แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.7 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 11,346 หน่วย มูลค่า 39,538 ล้านบาท

 **โครงการอาคารชุด**ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 7,173 หน่วย มูลค่า 33,516 ล้านบาท จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -8.8 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 6,542 หน่วย มูลค่า 36,755 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ที่อยู่อาศัยที่ขายได้ใหม่ในช่วง 6 เดือนของครึ่งหลังปี 2563 มีจำนวน 1,813 หน่วย มูลค่า 6,664 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3.5 และร้อยละ 3.0 ของหน่วยและมูลค่าที่ขายได้ใหม่ทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ลดลงร้อยละ -32.8 และร้อยละ -42.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 2,699 หน่วย และมีมูลค่า 11,537 ล้านบาท โดยแยกเป็น

 **โครงการบ้านจัดสรร**ที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 794 หน่วย มูลค่า 3,027 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -47.7 และร้อยละ -39.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,519 หน่วย มูลค่า 5,014 ล้านบาท

 **โครงการอาคารชุด**ที่ขายได้ใหม่มีจำนวน 1,019 หน่วย มูลค่า 3,637 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ -13.6 และร้อยละ -44.2 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 1,180 หน่วย มูลค่า 6,523 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ทั้งนี้พบว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในภาคใต้ 4 จังหวัด มีอัตราดูดซับ (Absorption Rate) ร้อยละ 1.7 ต่อเดือน ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.5 โดยบ้านจัดสรรมีอัตรา



ดูดซับร้อยละ 1.2 ต่อเดือน ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราร้อยละ 2.2 และอาคารชุดมีอัตราดูดซับร้อยละ 2.4 ลดลงเมื่อเทียบกับครึ่งหลังปี 2562 ที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 3.0 ต่อเดือน (ดูตารางที่ 1)

สำหรับที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสม ณ สิ้นปี 2563 ในพื้นที่ 4 จังหวัดหลักในภาคใต้ มีจำนวน 15,952 หน่วย มูลค่า 70,632 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.3 และร้อยละ 5.2 ของหน่วยและมูลค่าเหลือขายทั้งหมดใน 26 จังหวัด โดยทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 และร้อยละ 9.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 15,189 หน่วย และมีมูลค่า 64,755 ล้านบาท โดยแยกเป็น



**โครงการบ้านจัดสรร**เหลือขายสะสมมีจำนวน 9,798 หน่วย มูลค่า 40,753 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -0.3 แต่มูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.0 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 9,827 หน่วย มูลค่า 34,524 ล้านบาท



**โครงการอาคารชุด**เหลือขายสะสมมีจำนวน 6,154 หน่วย มูลค่า 29,879 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8 แต่มูลค่าลดลงร้อยละ -1.2 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งหลังปี 2562 ที่มีจำนวน 5,362 หน่วย มูลค่า 30,232 ล้านบาท (ดูตารางที่ 3 - 6)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า ณ สิ้นปี 2564 ที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมใน 4 จังหวัดภาคใต้ จะมีจำนวนประมาณ 16,941 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 76,697 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจำนวนหน่วยและมูลค่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 และร้อยละ 8.6 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2563 ที่มีจำนวนหน่วย 15,952 และมีมูลค่า 70,632 ล้านบาท (ดูตารางที่ 7)

โดยสรุปแล้ว สถานการณ์ในครึ่งหลังปี 2563 ที่ผ่านมา ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยมีการชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ โดยมีโครงการที่อยู่อาศัยที่เปิดขายใหม่ (New Supply) เปิดลดลงจากครึ่งหลังปี 2562 และเมื่อพบกับภาวะขายได้ใหม่ที่หดตัวลงด้วยเช่นกัน ทำให้ปริมาณอุปทานในตลาดที่อยู่ระหว่างการขาย (Total Supply) ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 มีจำนวนหน่วยลดลงเล็กน้อย

สำหรับภาพรวมในปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ได้กลับมาแพร่ระบาดอีกครั้ง และมีความรุนแรงกว่าปี 2563 ซึ่งทำให้รัฐบาลต้องออกมาควบคุมกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่างๆ เพื่อป้องกันการแพร่ระบาดในวงกว้างอีก แต่ในลักษณะที่ผ่อนคลายน้อยกว่าเดิม ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายได้และกำลังซื้อของประชาชนให้อ่อนแอลงอีก

แม้ว่าภาครัฐจะต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองต่อไปอีกจนถึงสิ้นปี 2564 แต่สถานการณ์กำลังซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังคงหดตัว และผู้ประกอบการก็ยังคงใช้กลยุทธ์ด้านราคาและด้านโปรโมชั่นในการทำการตลาดอย่างต่อเนื่อง แต่อาจไม่สามารถกระตุ้นยอดขายที่อยู่อาศัยใหม่ในภาพรวมได้มากเหมือนในช่วงปีที่ผ่านมา เพราะกลุ่มผู้ซื้อที่ยังมีเงินออมและมีรายได้ต่อเนื่องถูกดูดซับออกไปมากแล้วจากรายการส่งเสริมการขายในปี 2563 และกลุ่มผู้มีกำลังซื้อใหม่ๆ ก็ฟื้นกลับมาไม่มากเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ซบเซาต่อเนื่อง สำหรับกรณีที่รัฐบาลมีนโยบายในการขยายกลุ่มที่มีกำลังซื้อใหม่ๆ โดยให้มีการเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 นี้ ก็เป็นอีกหนึ่งโอกาสในการเพิ่มเติมกำลังซื้อใหม่ๆ ให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่า แนวโน้มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และตลาดที่อยู่อาศัยจะได้รับผลดีจากการที่เศรษฐกิจฟื้นตัวทางเศรษฐกิจชัดเจนตั้งแต่กลางปี 2565 เนื่องจากกำลังซื้อที่อยู่อาศัยโดยรวมยังได้รับผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจจะเริ่มกลับมา ซึ่งหมายถึงการฟื้นตัวธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และตลาดที่อยู่อาศัยสู่สภาพตลาดช่วงก่อน COVID-19 อาจจะต้องใช้เวลาอีก 1 - 2 ปีข้างหน้า



# ACTIVITIES



## รอส. กวายเป็นพระพรชัยมงคล สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี

คุณฉัตรชัย ศิริไล กรรมการผู้จัดการ รอส. พร้อมด้วยคณะผู้บริหารระดับสูง ของธนาคาร ร่วมบันทึกเทปถวายพระพรชัยมงคล สมเด็จพระนางเจ้าสุทิดา พัชรสุธาพิมลลักษณ พระบรมราชินี เนื่องในโอกาสวันเฉลิมพระชนมพรรษา 3 มิถุนายน 2564 เพื่อแสดงความจงรักภักดีและน้อมสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณ เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2564 ณ สถานีโทรทัศน์ ช่อง 9 MCOT HD





## รอส. มอบเงินสนับสนุนรวม 9 แสนบาท แก่ sw.วชิรพยาบาล และ sw.พระมงกุฎเกล้า

คุณยุทธนา หิยมการุณ ประธานกรรมการ รอส. พร้อมด้วย ดร.กิริฎา เภาพิจิตร กรรมการธนาคาร ในฐานะประธานกรรมการ กำกับดูแลกิจการที่ดีและความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CG&CSR) และคณะผู้บริหารระดับสูงของธนาคาร ร่วมพิธีส่งมอบเงินสนับสนุนจำนวนรวม 900,000 บาท

แบ่งออกเป็น

1. มอบเงินสนับสนุนจำนวน 700,000 บาท ให้แก่โรงพยาบาลวชิรพยาบาล จัดสร้างหอผู้ป่วยไอซียูความดันลบแบบห้องแยก “เตียงต่อชีวิต” ผู้ป่วย COVID-19 พร้อมนำดีมีธนาคารจำนวน 10,000 ขวด รวมถึงหน้ากากอนามัยและสายคล้องที่จัดทำโดยพนักงานจิตอาสาของธนาคาร โดยมี ผู้ช่วยศาสตราจารย์จักรวาล มณีฤทธิ์ คณบดีคณะแพทยศาสตร์วชิรพยาบาล ให้เกียรติเป็นผู้รับมอบ

2. มอบเงินสนับสนุนจำนวน 200,000 บาท ให้แก่โรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า จัดหาเครื่องฮีโมเปอร์ฟิวชัน จำนวน 1 เครื่อง สำหรับใช้ในการรักษาผู้ป่วย COVID-19 ซึ่งถือเป็นเครื่องมือที่มีประสิทธิภาพสูงในการช่วยลดอาการปอดอักเสบรุนแรงที่เกิดจากภูมิคุ้มกันต่อต้านไวรัส COVID-19 มากเกินไป พร้อมนำดีมีธนาคารจำนวน 5,000 ขวด รวมถึงหน้ากากอนามัยและสายคล้องที่จัดทำโดยพนักงานจิตอาสาของธนาคาร โดยมี พลตรี วิเชษฐ์ รัตนจรัสโรจน์ หัวหน้าสำนักงานผู้บังคับบัญชาโรงพยาบาลพระมงกุฎเกล้า ให้เกียรติเป็นผู้รับมอบ เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2564





## รอส. สนับสนุนงบประมาณ สร้างหอผู้ป่วยไอซียูความดันลบ ให้แก่ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ

คุณยุทธนา หิมาการุณ ประธานกรรมการ รอส. นำทีมคณะกรรมการธนาคาร ประกอบด้วย ดร.กิริฎา เกาพิจิตร ดร.กริชพกา บุญเฟื่อง คุณชาญวิทย์ นาคบุรี พร้อมด้วยคุณฉัตรชัย ศิริโล กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง ร่วมพิธีส่งมอบเงินสนับสนุนสู้ภัย COVID-19 จำนวน 2,000,000 บาท มอบให้แก่ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ สำหรับจัดสร้างหอผู้ป่วยไอซียูความดันลบแบบห้องแยกที่ใช้ในการรักษาผู้ป่วยวิกฤตที่มีอาการรุนแรง โดยมี ศาสตราจารย์ ดร.สุรพล นิติไกรพจน์ ประธานคณะกรรมการบริหาร โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ เป็นผู้รับมอบ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2564






**ผลประเมินการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจปี 63**  
**รอส. กว่า 4.8908 คะแนน**  
**สูงสุด** ในรัฐวิสาหกิจทั้ง 51 แห่ง  
 โดย สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ  
 (ข้อมูลคะแนน ณ วันที่ 19 พฤษภาคม 2564)

28 พ.ค. 64

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับผู้มี "บ้าน" 
 0-2645-9000
 


 GHBANK

## รอส. กว่า 4.8908 คะแนน ผลประเมินการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจปี 63 สูงสุดในรัฐวิสาหกิจทั้ง 51 แห่ง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ (สคร.) ได้ประกาศคะแนนประเมินผลการดำเนินงานรัฐวิสาหกิจ ปี 2563 ตามระบบประเมินผลรัฐวิสาหกิจ State Enterprise Assessment Model : SE-AM ซึ่งผลปรากฏว่า ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้รับผลการประเมินที่ 4.8908 คะแนน สูงสุดในทุกสาขาของรัฐวิสาหกิจทั้ง 51 แห่ง สะท้อนให้เห็นถึงความเป็นเลิศของระบบการบริหารจัดการองค์กรของธนาคารที่สามารถตอบสนองยุทธศาสตร์ชาติ นโยบายรัฐบาล และแผนยุทธศาสตร์ธนาคารตามพันธกิจ “ทำให้คนไทยมีบ้าน” ภายใต้แนวคิดหลัก “Be Simple, Make it Simple” หรือทำให้คนไทยมีบ้านได้ง่ายๆ ด้วยการทำงานที่ทุ่มเทของผู้บริหารและปฏิบัติงานของธนาคาร ทั้ง 5,000 คน แม้อยู่ภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 แต่ธนาคารยังคงช่วยให้ประชาชนมีบ้านได้อย่างต่อเนื่อง

“  
ธนาคาร  
อาคารสงเคราะห์  
ได้รับผลการประเมิน  
ที่ 4.8908 คะแนน  
สะท้อนให้เห็นถึง  
ความเป็นเลิศของระบบ  
การบริหารจัดการองค์กร  
ของธนาคาร”



## สัมมนาสถานการณ์ที่อยู่อาศัย ปี 2564 (Online Seminar)



ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ จัดสัมมนา สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2564 (Online Seminar) เป็นรายงานผลสำรวจภาคสนามโครงการที่อยู่อาศัย 26 จังหวัด ของ REIC โดย ดร.วิชัย วีรจกพันธ์ ผู้ตรวจการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นผู้บรรยายหลัก และได้รับเกียรติจาก คุณอชิฎ จิตรานุเคราะห์ ผู้อำนวยการสำนักแผนงาน สำนักนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) กล่าวปาฐกถาพิเศษเรื่อง “ความก้าวหน้าแผนพัฒนาโครงสร้างคมนาคมในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)” ในงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก 3 จังหวัด EEC

จำนวน 5 ครั้ง ได้แก่

- 📍 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯ - ปริมณฑล และภาคกลาง (กรุงเทพฯ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม พระนครศรีอยุธยา และสระบุรี) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2564
- 📍 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคเหนือ (เชียงใหม่ เชียงราย พะเยา และตาก)



- 📍 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออก 3 จังหวัด EEC (ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2564
- 📍 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ (ขอนแก่น นครราชสีมา อุบลราชธานี อุดรธานี และมหาสารคาม)
- 📍 สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยภาคตะวันตกและภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา นครศรีธรรมราช สุราษฎร์ธานี เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์) จัดขึ้นเมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2564 และถ่ายทอดจากบริษัท ESTATE CORNER จำกัด ชั้น 4 อาคาร Cyber World ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ



## สัมภาษณ์พิเศษ รายการ เรื่องง่ายใกล้ตัว ทาง 9 MCOT HD

ดร.วิชัย วิริตกพันธ์ ผู้ตรวจราชการธนาคารและรักษาการผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ สัมภาษณ์พิเศษถึงแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยครึ่งปีหลัง เมื่อต้นทุนเปลี่ยนไปจากการปรับราคาของเหล็ก และการเปิดให้ต่างชาติซื้อที่อยู่อาศัย จะเพิ่มสภาพคล่องจริงหรือ? ณ บริษัท อสมท. จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564



**ดร.วิชัย วิริตกพันธ์**  
สัมภาษณ์พิเศษถึงแนวโน้ม  
ตลาดที่อยู่อาศัย  
ครึ่งปีหลัง”







สแกน QR Code

## รายชื่อโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรรที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนมกราคม-มีนาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
อาคารชุดพักอาศัย 45 ชั้น	บริษัท โอลัน - เคมเมด จำกัด	22 มี.ค. 2564	จอมพล	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร
ONEDER KASET (วันเดอร์ เกษตร)	บริษัท เอกภูมิทรัพย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	25 ม.ค. 2564	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพมหานคร
ควินทารา สาทร-โพธิ์นิมิตร	บริษัท ฮิสเทอร์น สตาร์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	02 มี.ค. 2564	บุคคโล	ธนบุรี	กรุงเทพมหานคร
อาคารชุด ดี ออร์จิน ลาดพร้าว 111	บริษัท ออร์จิน ลาดพร้าว จำกัด	14 ม.ค. 2564	คลองจั่น	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร
ศรีบูรพา	บริษัท สิริพัฒน์ เอท จำกัด	11 ม.ค. 2564	หัวหมาก	บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร
ลุมพินี คอนโดทาวน์ เอกชัย 48 (อาคาร A, B, C, D)	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	22 มี.ค. 2564	บางบอน	บางบอน	กรุงเทพมหานคร
บ้านอินทริภบาล	บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	19 มี.ค. 2564	บึงกุ่ม	บึงกุ่ม	กรุงเทพมหานคร
RYE SUKHUMVIT (ไร่ สุขุมวิท 101/1)	บริษัท ไวท์สยาม ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	04 มี.ค. 2564	บางจาก	พระโขนง	กรุงเทพมหานคร
อาคารชุด เดอะ ไพรเวซี นัมเบอร์ 54 (The Privacy Number 54)	บริษัท พกฤษา เวเนเจอร์ วัน จำกัด	11 มี.ค. 2564	พระโขนงใต้	พระโขนง	กรุงเทพมหานคร
The Sukhumvit 49 (เดอะ สุขุมวิท 49)	บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)	19 ก.พ. 2564	คลองตันเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
อาคารชุดพักอาศัย โนเบิล ทองหล่อ	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	04 ม.ค. 2564	คลองตันเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
โฮล์ม เอกมัย 22 (HOLME EKKAMAI 22)	บริษัท เอส เอ พีวเจอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	20 ม.ค. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
SOHO BANGKOK RATCHADA (โซโฮ แบงค็อก รัชดา)	บริษัท พาร์ค รัชดา จำกัด	14 ม.ค. 2564	ห้วยขวาง	ห้วยขวาง	กรุงเทพมหานคร
Palm Central Condominium	บริษัท ปาล์ม เบย์ จำกัด	05 มี.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
ศุภาลัย วิลล์ พัทยา-มอเตอร์เวย์	บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)	31 มี.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
The Indeed Grand Canal Condominium	บริษัท แกรนด์ พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	08 มี.ค. 2564	บ้านเก่า	พานทอง	ชลบุรี
KAVE Salaya (เคฟ ศาลายา)	บริษัท ไพรซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	22 มี.ค. 2564	ศาลายา	พุทธมณฑล	นครปฐม
ลุมพินี เฟลส แจงวัฒนะ-ปากเกร็ด สเตชั่น	บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	20 ม.ค. 2564	ปากเกร็ด	ปากเกร็ด	นนทบุรี

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
Modiz Launch (โมดิซ ลอนซ์)	บริษัท เซเรเบียม จำกัด	22 ม.ค. 2564	คลองหนึ่ง	คลองหลวง	ปทุมธานี
Vana Nava Residence Hua Hin	บริษัท หัวหิน สกาย ลิฟวิ่ง จำกัด	02 มี.ค. 2564	หนองแก	หัวหิน	ประจวบคีรีขันธ์
อาคารชุด แคช รีสอร์ท บางเทา บี ดับเบิลยู ซิกเนเจอร์ คอลเลคชั่น บาย เบสท์ เวสเทิร์น	บริษัท สกาย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	05 ก.พ. 2564	เชิงทะเล	กลาง	ภูเก็ต
อาคารอยู่อาศัยรวม เจริญสินธานี พรุจำปา	บริษัท เจริญสิน แอสเสท จำกัด	15 มี.ค. 2564	เทพกระษัตรี	กลาง	ภูเก็ต
อาคารชุด วีไอพี กระรน	บริษัท เลิฟ ราไวท์ ทราเวล จำกัด	10 มี.ค. 2564	กระรน	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
อาคารชุด ดี วัน ไนหาน (The One Nai Harn)	บริษัท ดี วัน ภูเก็ต จำกัด	05 ก.พ. 2564	ราไวท์	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
Milin Condo (มิลิน คอนโด)	บริษัท มิลินเรียลเอสเตท จำกัด	02 มี.ค. 2564	เชิงเนิน	เมืองระยอง	ระยอง

## รายชื่อโครงการโรงแรม และอพาร์ทเมนต์ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนมกราคม-มีนาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงแรม อ่าวนางซีเปเปอร์	นายประสิทธิ์ หมอทรัพย์	29 มี.ค. 2564	อ่าวนาง	เมืองกระบี่	กระบี่
โรงแรม เฮดทูเบด (Head2bed)	บริษัท อ่าวนาง พรสุดา จำกัด	07 ม.ค. 2564	อ่าวนาง	เมืองกระบี่	กระบี่
โรงแรม ดี แบงคอก คอลเลคชั่น (The Bangkok Collection)	บริษัท เทนธ์ อเวนิว จำกัด	28 ม.ค. 2564	คลองเตย	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร
JW URBAN HOTEL (เจดับบลิว เออเน็น โฮเทล)	บริษัท เจดับบลิว เรียลเอสเตท จำกัด	22 มี.ค. 2564	ดอนเมือง	ดอนเมือง	กรุงเทพมหานคร
Citadines Connect Sukhumvit 51	บริษัท ซิตี้ โฮเทลเสียร์ส จำกัด	11 ม.ค. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร
Centre point pattaya	บริษัท คาซ่า วิลล์ (ชลบุรี 2554) จำกัด	23 ก.พ. 2564	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
วู้ดแลนด์ สวีทส์ (Woodlands Suites)	บริษัท วู้ดแลนด์ รีสอร์ท จำกัด	09 มี.ค. 2564	นาเกลือ	บางละมุง	ชลบุรี
ดี เอ็กเพรส (D Xpress)	นางศิริวรรณ สมตัว และนางสาวพิชามณูช์ สมตัว	10 มี.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
เดอะ คอร์เนอร์ ลอดจ์ (The Corner Lodge)	นางพัชรินทร์ นิมจินดา	11 มี.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม เดอะวิน พัทยา (THE WIN PATTAYA)	บริษัท เดอะวิน พัทยา จำกัด	28 ม.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
ออกัส สวีทส์ (August Suites)	บริษัท ซี.เอส.ซี.แลนด์ จำกัด	10 มี.ค. 2564	หนองปรือ	บางละมุง	ชลบุรี
โรงแรม ยাত্রา เกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท (Yatra Koh Yao Yai Resort)	บริษัท เคซี เกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท จำกัด	19 ก.พ. 2564	เกาะยาวใหญ่	เกาะยาว	พังงา
โรงแรมเกาะยาว วู้ดแลนด์ รีสอร์ท (Koh Yao Woodland Resort)	บริษัท เคซี เกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท จำกัด	22 ก.พ. 2564	เกาะยาวใหญ่	เกาะยาว	พังงา

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงแรมรัตนชาติ รีสอร์ท (Rattanachat Resort)	บริษัท รัตนชาติ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	22 ก.พ. 2564	เกาะยาวใหญ่	เกาะยาว	พังงา
โรงแรมหาดทรายยาว รีสอร์ท (Haad Sai Yao Resort)	บริษัท รัตนชาติ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	22 ก.พ. 2564	เกาะยาวใหญ่	เกาะยาว	พังงา
คาลิมา เขาหลัก รีสอร์ท แอนด์ สปา	บริษัท คาลิมา เขาหลัก รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด	08 ก.พ. 2564	ลำแก่น	ท้ายเหมือง	พังงา
โรงแรมอังกสนา ลากูน่า ภูเก็ต (ส่วนขยาย)	บริษัท บางเทา แกรนด์ จำกัด	08 ก.พ. 2564	เชิงทะเล	กลาง	ภูเก็ต
โรงแรม บ้านภูผาลอง เฟลส	บริษัท บ้านภูผาลอง เฟลส จำกัด	15 มี.ค. 2564	ฉลอง	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
โรงแรม พริสทีน (Pristine Hotel)	บริษัท พริสทีน เรียด เอสเตท จำกัด	08 ก.พ. 2564	ฉลอง	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
โรงแรม ชาเทรียม โฮเต็ล ราไวย์บีช ภูเก็ต	บริษัท บารอน เวิลด์ เทรค จำกัด	22 ม.ค. 2564	ราไวย์	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
โรงแรม ภูเก็ตโฮเทล	นางสาวกัลยวีร์ ชีระประภาวงศ์	08 ก.พ. 2564	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต
โรงแรม ภูเก็ตโฮเทล	นางสาวกัลยวีร์ ชีระประภาวงศ์	08 ก.พ. 2564	วิชิต	เมืองภูเก็ต	ภูเก็ต

**รายชื่อโครงการเหมืองแร่ที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA  
เดือนมกราคม-มีนาคม 2564**

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
เหมืองแร่หินปูน เพื่ออุตสาหกรรมก่อสร้าง	บริษัท เชียงรายแลนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด	05 มี.ค. 2564	ผางาม	เวียงชัย	เชียงราย
เหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินแอนดีไซต์และหินควอร์ตไซต์	ของบริษัท พุกเทียนกรุ๊ป จำกัด	25 ม.ค. 2564	ผาजू	เมืองอุดรดิตต์	อุดรดิตต์
เหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินแอนดีไซต์	ห้างหุ้นส่วนจำกัด ศิลาพิชัย	22 ม.ค. 2564	ผาजू	เมืองอุดรดิตต์	อุดรดิตต์
เหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินบะซอลต์	บริษัท ศิลาניים จำกัด	05 มี.ค. 2564	บุเปือย	น้ำยืน	อุบลราชธานี
เหมืองแร่หินอุตสาหกรรมชนิดหินบะซอลต์	บริษัท บ้านทองศิลาทรัพย์ จำกัด	29 ม.ค. 2564	สีวิเชียร	น้ำยืน	อุบลราชธานี

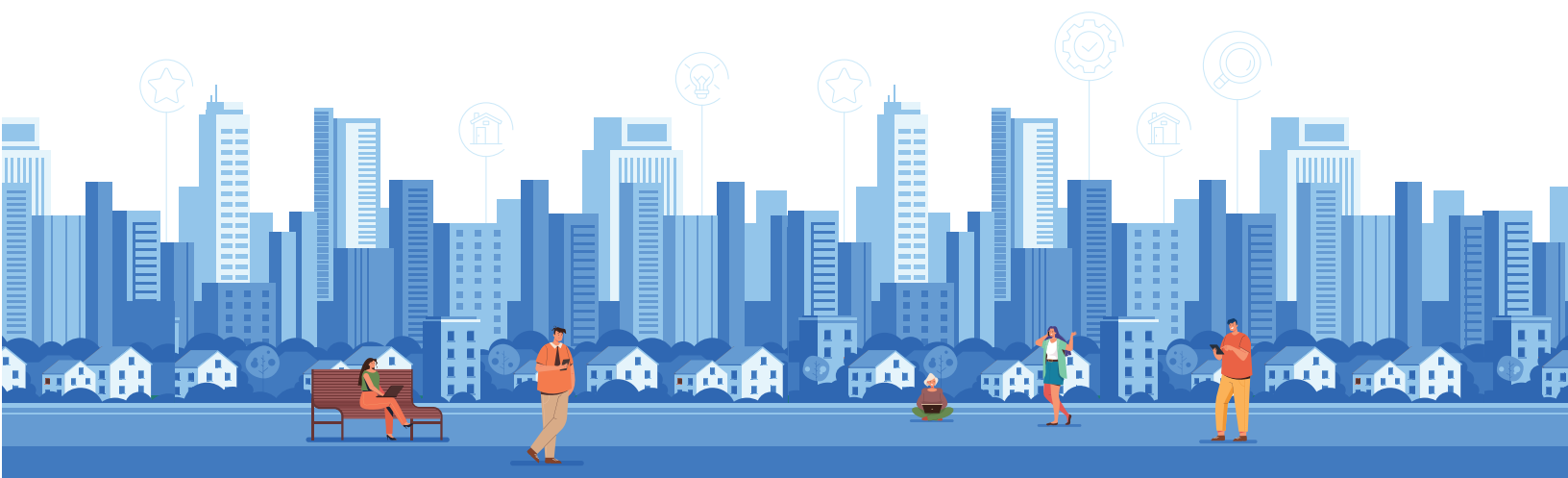
**รายชื่อโครงการอุตสาหกรรมที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA  
เดือนมกราคม-มีนาคม 2564**

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
ผลิตไฟฟ้าจากขยะชุมชน ขนาด 6 เมกะวัตต์ ในรูปแบบ Feed-In Tariff (FIT)	บริษัท อัลโลแอนซ์ คลีน เพาเวอร์ จำกัด	08 ม.ค. 2564	ไสไทย	เมืองกระบี่	กระบี่
โรงไฟฟ้าบูรพาพาวเวอร์	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ราชบุรี) 1 จำกัด	20 ม.ค. 2564	เขาหินซ้อน	พนมสารคาม	ฉะเชิงเทรา

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
โรงงานผลิตเหล็กแผ่นเคลือบสี	บริษัท พีซีเอ็ม โพรเซสซิง (ประเทศไทย) จำกัด	14 ม.ค. 2564	ดอนหัวฬ่อ	เมืองชลบุรี	ชลบุรี
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง	บริษัท บึงทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด	08 ม.ค. 2564	หนองขาม	ศรีราชา	ชลบุรี
โรงงานผลิตชิ้นส่วนยานยนต์จากเหล็กหล่อ	บริษัท เอ็ม เอ็น ที จำกัด	22 ก.พ. 2564	หนองระเวียง	เมืองนครราชสีมา	นครราชสีมา
โรงไฟฟ้าพลังงานสะอาดนาบอน 1	บริษัท เอซีอี โซลาร์ จำกัด	25 ก.พ. 2564	ทุ่งสง	นาบอน	นครศรีธรรมราช
โรงงานหลอมอะลูมิเนียม	บริษัท ไฮเอ เมทัล (ประเทศไทย) จำกัด	30 มี.ค. 2564	หนองกี่	กบินทร์บุรี	ปราจีนบุรี
โรงงานผลิตเหล็กแผ่น เหล็กรูปพรรณ และเหล็กกลวด	บริษัท ซิน เคอ หยวน จำกัด	15 ก.พ. 2564	ตาสีสิทธิ์	ปลวกแดง	ระยอง
โรงงานผลิตสังกะสีแท่ง สังกะสีผสม และลวดสังกะสี (ส่วนขยาย)	บริษัท โดวะ เมทัลส์ แอนด์ ไมนิ่ง (ประเทศไทย) จำกัด	09 ก.พ. 2564	มาบยางพร	ปลวกแดง	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 4	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท 4 จำกัด	30 มี.ค. 2564	แม่น้ำคู่	ปลวกแดง	ระยอง
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	19 มี.ค. 2564	แพรกษาใหม่	เมืองสมุทรปราการ	สมุทรปราการ
โรงไฟฟ้าก๊าซธรรมชาติอ่าวทอง เพาเวอร์ 2	บริษัท บี.กริม เพาเวอร์ (ราชบุรี) 1 จำกัด	14 ม.ค. 2564	ไชยภูมิ	ไชโย	อ่างทอง

## รายชื่อโครงการอาคารสำนักงานที่ได้รับอนุมัติ IEE และ EIA เดือนมกราคม-มีนาคม 2564

ชื่อ	เจ้าของ	วันที่ออกหนังสือเห็นชอบ	ตำบล	เขต/อำเภอ	จังหวัด
อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม สถานศึกษา สถานพยาบาล เทนธ์ อเวนิว (Tenth Avenue)	บริษัท เทนธ์ อเวนิว จำกัด	28 ม.ค. 2564	เขตคลองเตย	คลองเตย	กรุงเทพมหานคร
อาคารสำนักงาน สุขุมวิท ซอย 7	บริษัท เจแอลเค โฮลดิ้ง จำกัด	13 ม.ค. 2564	คลองเตยเหนือ	วัฒนา	กรุงเทพมหานคร





# HIGHLIGHT DATA

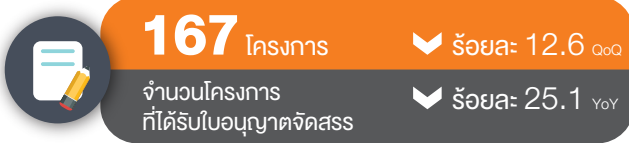
สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไตรมาส 4 ปี 2563



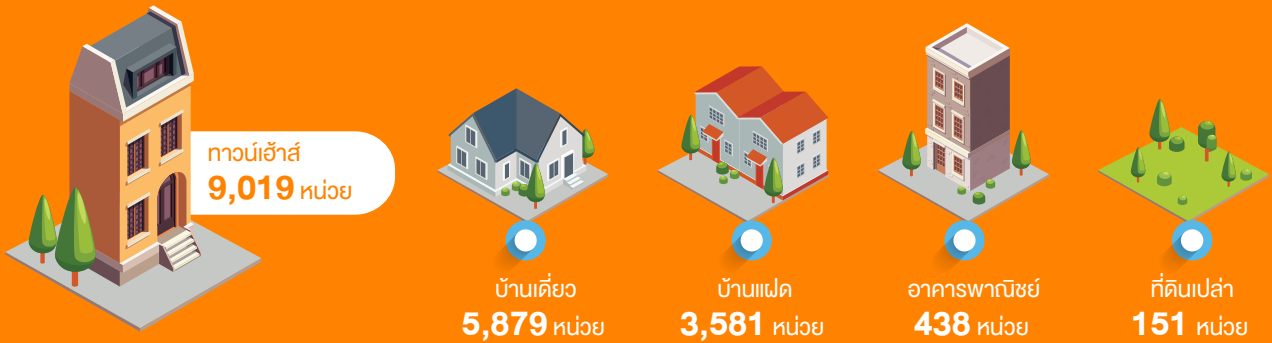
สแกน QR Code

## การออกใบอนุญาตจัดสรร ทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2563



## เมื่อพิจารณาประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรมากที่สุดในไตรมาสนี้ได้แก่



## จังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่



**การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบ ทั่วประเทศ** ในไตรมาส 4 ปี 2563 มีจำนวน 55,287 หน่วย ลดลงร้อยละ 4.9 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 8.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 7,437,248 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 9.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จะเห็นได้ว่าจังหวัดที่มีจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี สมุทรปราการ นครราชสีมา และปทุมธานี

**การออกใบอนุญาตก่อสร้างเพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ทั่วประเทศ** ในไตรมาส 4 ปี 2563 มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด 119 อาคาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 105.2 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 4.8 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เป็นพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง 864,111 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 3.3 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 40.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้จังหวัดที่มีพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก ได้แก่ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี ภูเก็ต ระยอง และขอนแก่น

## ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

ไตรมาส 4 ปี 2563



**22,895** หน่วย  
▼ ร้อยละ: 29.6 <sup>QoQ</sup>  
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล  
▼ ร้อยละ: 27.7 <sup>YoY</sup>



**13,136** หน่วย  
▼ ร้อยละ: 34.9 <sup>QoQ</sup>  
กรุงเทพฯ  
▼ ร้อยละ: 36.0 <sup>YoY</sup>



**9,759** หน่วย  
▼ ร้อยละ: 21.0 <sup>QoQ</sup>  
จังหวัดปริมณฑล  
▼ ร้อยละ: 12.3 <sup>YoY</sup>

### เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทที่อยู่อาศัย ได้ดังนี้



**ห้องชุด** มีจำนวน 10,451 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 46 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน) ลดลงร้อยละ 44.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 44.0 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



**บ้านแฝด** มีจำนวน 560 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 2) ลดลงร้อยละ 9.8 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 11.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



**บ้านเดี่ยว** มีจำนวน 7,236 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) ลดลงร้อยละ 12.2 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.2 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน



**อาคารพาณิชย์** มีจำนวน 802 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 4) ลดลงร้อยละ 10.2 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 3.4 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

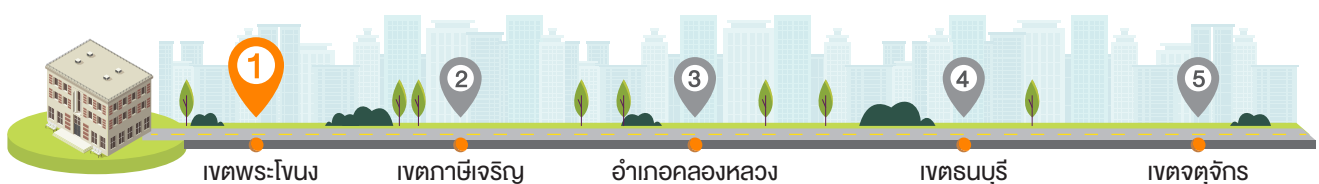


**ทาวน์เฮ้าส์** มีจำนวน 3,846 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) ลดลงร้อยละ 1.6 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 18.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

### พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทแนวราบมากที่สุด 5 อันดับแรก



### พื้นที่ซึ่งมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประเภทห้องชุดมากที่สุด 5 อันดับแรก



## การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ไตรมาส 4 ปี 2563



**56,946** หน่วย

จำนวนรวม

▲ ร้อยละ: 10.9 QoQ

▲ ร้อยละ: 0.9 YoY

**ห้องชุด** เป็นประเภทที่มีการโอนมากที่สุด จำนวน 31,322 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.5 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น **ทาวน์เฮ้าส์** จำนวน 14,259 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.2 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 6.6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านเดี่ยว** จำนวน 7,364 หน่วย ลดลงร้อยละ 2.6 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด** จำนวน 2,080 หน่วย ลดลงร้อยละ 5.8 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ **อาคารพาณิชย์** จำนวน 1,921 หน่วย ลดลงร้อยละ 6.4 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 10.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวนรวม 175,764 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็น **ห้องชุด** มากที่สุด มูลค่า 80,083 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 3.7 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น **บ้านเดี่ยว** มูลค่า 46,666 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 จากไตรมาสก่อน และเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **ทาวน์เฮ้าส์** มูลค่า 33,161 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.3 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน **บ้านแฝด** มูลค่า 8,286 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 5.3 จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.3 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และ **อาคารพาณิชย์** มูลค่า 7,568 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.0 จากไตรมาสก่อน และลดลงร้อยละ 14.9 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

## สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป ปลดปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2563



**172,310** ล้านบาท

มูลค่ารวม

▲ ร้อยละ: 7.9 QoQ

▲ ร้อยละ: 0.6 YoY

## ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไปปลดปล่อยใหม่

ไตรมาส 4 ปี 2563



★ ธนาคารพาณิชย์  
ทุกแห่งรวมกัน  
ร้อยละ 51.0

สถาบันการเงินของรัฐ  
ร้อยละ 47.2

สถาบันอื่นๆ  
ร้อยละ 1.8



# Scan me



## สินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลทั่วไป คงค้าง ทั่วประเทศ

ไตรมาส 4 ปี 2563



## ส่วนแบ่งตลาด สินเชื่อที่อยู่อาศัย บุคคลทั่วไปคงค้าง

ไตรมาส 4 ปี 2563



## รายละเอียดเพิ่มเติม

- ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ 7 ประเภท
- Property Index







สแกน QR Code

# ศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ มีบริการข้อมูลด้านต่างๆ ดังนี้

## 1 สมาชิกผู้ใช้ข้อมูลบน

WWW.REIC.OR.TH

- ✓ ข้อมูลสถิติในด้านต่างๆ เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ ข้อมูลที่อยู่อาศัย สร้างเสร็จจดทะเบียน ใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย สามารถดาวน์โหลดข้อมูลไฟล์ Excel บนเว็บไซต์

อัตราค่าสมาชิก  
฿ 20,000 บาท / ปี

## 2 สมาชิกรายงาน โครงการเปิดตัวใหม่

- 📍 กรุงเทพฯ - ปริมณฑล (รายเดือน)
- ✓ รายงานสรุปข้อมูลโครงการอาคารชุดและบ้านจัดสรร ที่เปิดตัวในแต่ละเดือน โดยจัดส่งรายงานให้สมาชิกทุกเดือน

อัตราค่าสมาชิก  
฿ 25,000 บาท / ปี

## 3 บริการจัดทำข้อมูล ตามความต้องการของลูกค้า

- ✓ สามารถกำหนดครีมีพื้นที่ที่สนใจให้ทางศูนย์ข้อมูลฯ จัดทำข้อมูลนำไปใช้งานด้านการวางแผนเพื่อการลงทุน ตัวอย่างข้อมูลประกอบด้วย ข้อมูลสำรวจโครงการที่อยู่อาศัยล่าสุด ข้อมูลย้อนหลังแยกตามประเภทและระดับราคา จำนวนหน่วยที่ขายได้ หน่วยคงเหลือ อัตราดูดซับ (Absorption Rate) และข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์

# สินเชื่อ Tollway Loan

สินเชื่อช่องทางพิเศษ สำหรับคนอยากมีบ้าน

## ยื่นขอ อนุมัติเร็ว

พิเศษสำหรับหน่วยงานสวัสดิการไม่มีเงินฝากที่ยื่นความประสงค์  
ขอใช้บริการโครงการ **Tollway Loan**

ผ่อนสบายสูงสุด  
**40 ปี**

ซื้อ ปลุกสร้าง ต่อเติม โกดัง

ดอกเบี้ยปีแรก

# 0.99%

ต่อปี

ปีที่ 2 = \*MRR-3.40% ต่อปี

ปีที่ 3 = \*MRR-2.45% ต่อปี

# 3ฟรี

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

>> ยื่นกู้ตั้งแต่ วันนี้ถึง 30 ธันวาคม 2564

>> อนุมัติและทำนิติกรรมภายใน 30 ธันวาคม 2564



ข้อมูล ณ วันที่ 23 ธ.ค. 2564

หมายเหตุ : ปีที่ 4 เป็นต้นไป ลูกค้าสวัสดิการ = \*MRR 1.00% ต่อปี • วงเงินในโครงการจำนวนจำกัด

• เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามระเบียบธนาคาร • อัตราดอกเบี้ยลอยตัว \*MRR = 6.15% ต่อปี ประกาศ ณ วันที่ 25 พ.ค. 2563

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 – 2563



ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน” 

ศูนย์ลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2645-9000 [www.ghbank.co.th](http://www.ghbank.co.th)



NEW NORMAL  
**NEO**  
G H BANK  
**SERVICES**

**รวมทุกบริการ**  
เหมือนธนาคารไว้ในมือคุณ  
แอปเดียวครบจบ **ไหลดเลย!!**



**สมัคร Application**  
**GHB ALL** ด้วยตัวเองง่ายๆ  
ไม่ต้องมารธนาคาร  
สำหรับการเปรียบเทียบภาพถ่ายใบหน้าที่เคยจัดเก็บไว้กับธนาคาร

**เปิดบัญชีเงินฝาก**  
ออมทรัพย์

**ซื้อสลาก**  
ออมทรัพย์  
ออมง่าย สุ้นรับโชค

**ขอ Statement**  
เงินฝาก  
สะดวก...รวดเร็ว

**แก้ไขข้อมูล**  
ส่วนบุคคล  
อัปเดตทันใจ

**จงคือ**  
ใช้บริการ  
ไม่ต้องรอนาน

✓ **หนังสือรับรอง**  
ภาษีดอกเบียเงินฝาก



**การโอนเงินเข้าบัญชี**  
อัตโนมัติหลังทำนิติกรรม

**ตู้เพิ่ม**  
เพื่อชำระหนี้ที่อยู่อาศัย

**ชำระเงินกู้**  
ได้สบายสบาย

**ขอใบเสร็จเงินกู้**  
ง่าย...แค่ปลายนิ้ว

**ผ่อนค่าน**  
ทรัพย์ NPA

✓ **ขอรับ**  
สำเนาเอกสารสัญญา กู้  
จำนอง / โฉนด / บัตรรับโฉนด

✓ **หนังสือรับรอง**  
ดอกเบี้ยเงินกู้

✓ **หนังสือรับรอง**  
เพื่อเบิกเงินค่าเช่าบ้าน

ข้อมูล ณ วันที่ 17 มี.ค. 64

รางวัลเกียรติยศ แห่งความภาคภูมิใจ ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ปี 2562 - 2563

ธนาคารที่ดีที่สุด สำหรับการมี “บ้าน” 🏠

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



REAL ESTATE INFORMATION CENTER JOURNAL BY GH BANK  
ปีที่ 4 | ฉบับที่ 16 | ISSN 2586-8934  
วารสารศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ไทย ธนาคารอาคารสงเคราะห์