

## สรุปตลาดที่อยู่อาศัย 2 เดือนแรกของปี 2560

เดือนกุมภาพันธ์ 2560 เปิดตัวแรง 8,386 หน่วย รวมมูลค่า 22,212 ล้านบาท แต่รวมทั้ง 2 เดือนแรกแล้ว ยังถือว่าน้อยกว่าปีก่อน ทั้งปีน่าจะมีการเปิดตัวใหม่ 91,123 หน่วย รวมมูลค่าประมาณ 318,560 ล้านบาท คาดทั้งปี 2560 การเปิดตัวโครงการใหม่อาจจะลดลงจากปี 2559 ถึง 18% ส่วนมูลค่าจะลดจากปีก่อนประมาณ 17%

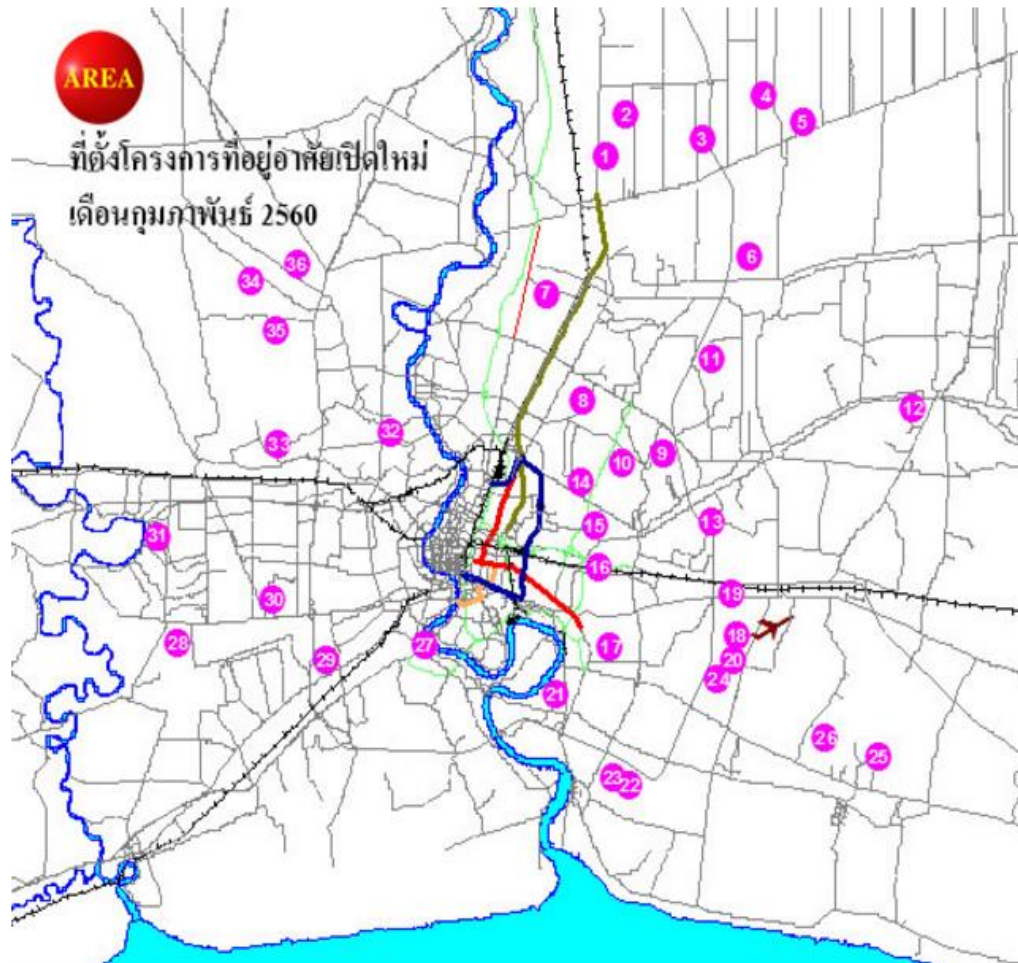
ดร.โสภณ พรโชคชัย ประธานกรรมการบริหาร ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส ([www.area.co.th](http://www.area.co.th)) แถลงผลการสำรวจว่าในเดือนกุมภาพันธ์ ภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีการเปิดตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนเท่าตัวก็จริง แต่จำนวนหน่วยขายน้อยเพียง 8,386 หน่วย และมีมูลค่าการพัฒนาโครงการรวม 22,212 ล้านบาท และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น (โฮมออฟฟิศ) จำนวน 3 โครงการ โครงการต่างๆ มีการพัฒนาจำนวนน้อยลง เพื่อลดความเสี่ยง

เป็นเรื่องน่าแปลกที่จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุดในเดือนนี้เป็นทาวน์เฮ้าส์ โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขาย 5,088 หน่วย (60.2%) รองลงมา คือ อาคารชุด 2,034 หน่วย (24.0%) ส่วนอันดับ 3 คือ บ้านเดี่ยว 709 หน่วย (8.4%) ของจำนวนหน่วยขายที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ทำให้มีการเปิดขายใหม่ส่วนใหญ่ในเดือนนี้ สำหรับทาวน์เฮ้าส์จะตั้งอยู่ในบริเวณย่านบริเวณกรุงเทพฯรอบนอก และเขตชานเมือง เช่น ย่านรังสิต - นครนายก บางบัวทอง กิ่งแก้ว ลาดกระบัง เป็นต้น ส่วนอาคารชุดที่มีการเปิดใหม่ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯชั้นกลาง เช่น บริเวณถนนโชคชัย 4 ถนนรัชดา - รามอินทรา ถนนสรองประภา เป็นต้น

ดร.โสภณ กล่าวว่ามูลค่ารวมของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในเดือนกุมภาพันธ์ 2560 นี้มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 23,401 ล้านบาท ที่อยู่อาศัยประเภทที่มีมูลค่าการพัฒนาสูงสุด คือ ทาวน์เฮ้าส์ 11,220 ล้านบาท (47.9%) รองลงมา คือ บ้านเดี่ยว 4,494 ล้านบาท (19.2%) ส่วนอันดับ 3 คือ อาคารชุด 3,471 ล้านบาท (14.8%) ของมูลค่าการพัฒนาทั้งหมดตามลำดับ ดังนั้นภาพรวมของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเดือนนี้ส่วนใหญ่หากเป็นบ้านเดี่ยวจะเน้นบ้านราคาปานกลางที่ระดับราคา 3-5 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์จะเน้นราคา 1 - 2 ล้านบาท และอาคารชุดก็จะเน้นผลิตรถะดับราคา 1-2 ล้านบาทเป็นสำคัญ

อาจกล่าวได้ว่าในช่วง 2 เดือนที่ผ่านมาได้มีการเปิดตัวโครงการต่างๆ จำนวน 12,656 หน่วย รวมมูลค่า 40,841 ล้านบาท อย่างไรก็ตามทั้งปี 2560 น่าจะมีการเปิดตัวมากกว่าค่าเฉลี่ยนี้ที่บังเอิญยังบเปิดน้อยอยู่ ดร.โสภณ คาดการณ์ว่าปี 2560 ทั้งปีน่าจะมีการเปิดตัวใหม่ 91,123 หน่วย รวมมูลค่าประมาณ 318,560 ล้านบาท ซึ่งเมื่อเทียบกับทั้งปี จำนวนหน่วยที่เปิดขายในปี 2560 อาจจะลดลงจากปี 2559 ถึง 18% ส่วนมูลค่าจะลดจากปีก่อนประมาณ 17% นั่นเอง

อย่างไรก็ตามรัฐบาลคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจจะเติบโต 3.6% ในปี 2560 ดังนั้นการคาดการณ์เบื้องต้นนี้อาจผิดพลาดเพราะจำนวนหน่วยและมูลค่าเปิดขายใหม่ในปี 2560 น่าจะมากกว่าปี 2559 ตามภาวะเศรษฐกิจที่ดีขึ้น แต่หากในทางตรงกันข้ามการคาดการณ์ของรัฐบาลที่ว่าเศรษฐกิจจะเติบโต 3.6% ผิดพลาด และมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่น้อยลงตามคาดข้างต้น ก็แสดงว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2560 อาจไม่กระเตื้องดังที่รัฐบาลพยายามกระตุ้นอยู่ในขณะนี้



ขอบคุณข้อมูลจาก: [www.area.co.th](http://www.area.co.th)