



อิสระ บุญยัง

นายกิตติมศักดิ์และที่ปรึกษาสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ปี 2558
ที่ผ่านมา ภาวะ
ตลาดที่อยู่อาศัย
ได้รับผลกระทบ
จากปัจจัยทาง
เศรษฐกิจ ทั้งภายใน
และภายนอกประเทศ
ซึ่งมีผลทำให้การเปิด
ตัวโครงการใหม่เข้าสู่
ตลาด และจำนวนที่อยู่
อาศัยสร้างเสร็จจด
ทะเบียนจำนวนหน่วย
ลดลง ในขณะที่จำนวนการ
โอนกรรมสิทธิ์ในเขต
กรุงเทพมหานครและ
ปริมณฑล และมูลค่าสินเชื่อ
ที่อยู่อาศัยทั่วไป ปล่อยใหม่
(Post Finance) กลับมีมูลค่า
สูงสุดในรอบ 18 ปี นับแต่
วิกฤตการณ์ปี 2540 เป็นต้นมา

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2558 และแนวโน้มปี 2559

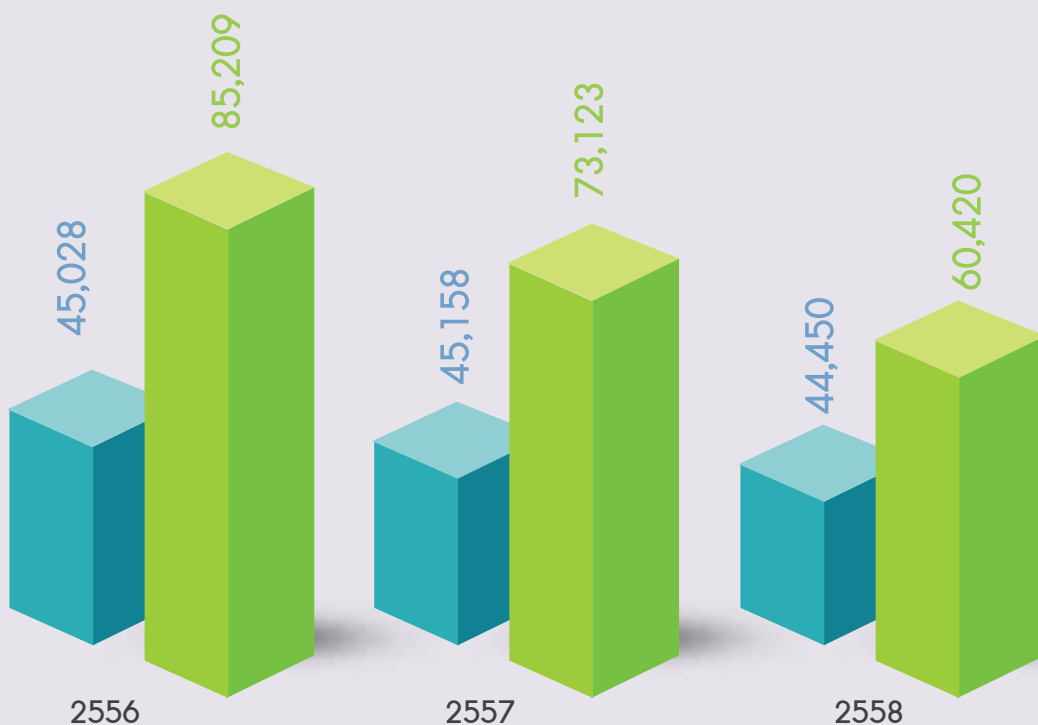
สำหรับภาวะตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาคยังคงชะลอตัวลงอย่างชัดเจนในปี 2558 จากปัจจัยที่มีอุปทาน (Supply) ของที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นสูงสุด ในช่วงปี 2555 - 2556 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในภูมิภาคและเศรษฐกิจภาคการเกษตรชะลอตัวลง

เพื่อวิเคราะห์แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559 จึงขอประมวลภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2558 ทั้งด้านอุปทาน (Supply) อุปสงค์ (Demand) ด้านราคา (Price) และด้านสินเชื่อ (Pre - Post Finance)

ด้านอุปทาน (Supply)

หากจะพิจารณาจำนวนที่อยู่อาศัยที่เปิดตัวใหม่ (New supply) ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ที่เข้าสู่ตลาดตลอดปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 104,870 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 11 โดยจำนวนอาคารชุดมีอัตราลดลงร้อยละ 17 จาก 73,123 เหลือ 60,420 หน่วย ที่อยู่อาศัยแนวราบลดลงร้อยละ 2 จาก 45,158 เหลือ 44,450 หน่วย (แผนภูมิที่ 1)

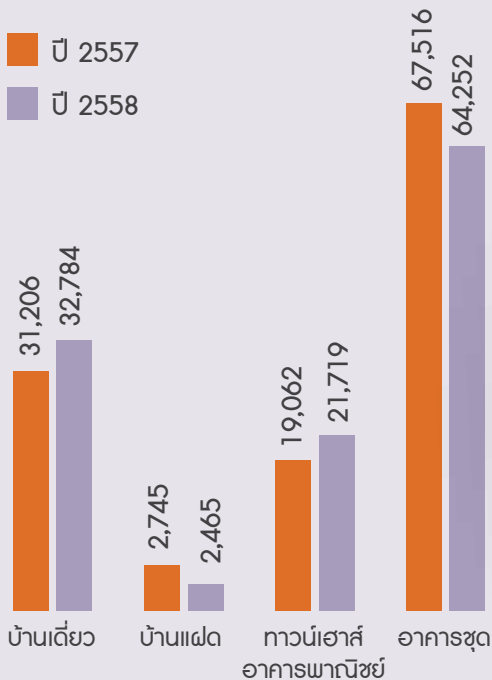
แผนภูมิที่ 1 เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ของปี 2556 - 2558



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

สำหรับจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 111,639 หน่วย ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 7 โดยจำนวนอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนมีอัตราลดลงร้อยละ 12 จาก 67,516 หน่วย เหลือ 59,083 หน่วย บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 2 จาก 31,206 หน่วย เหลือ 30,587 หน่วย ในขณะที่ทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 4 จาก 19,062 หน่วย เป็น 19,916 หน่วย (แผนภูมิที่ 2)

แผนภูมิที่ 2 เปรียบเทียบที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ปี 2557 - 2558



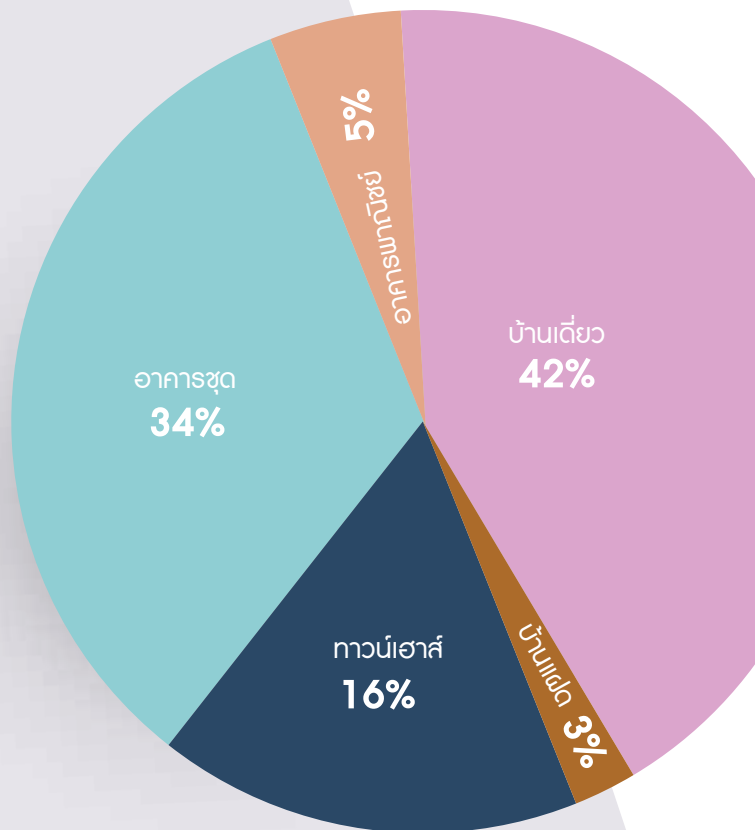
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ด้านอุปสงค์ (Demand)

ประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ

สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยซึ่งมีความต้องการซื้อ (Demand) จากการสำรวจความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโดครั้งที่ 33 ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 8 - 11 ตุลาคม 2558 พบว่าประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการสูงสุดคือ บ้านเดี่ยว ร้อยละ 42 และอาคารชุดมีความต้องการ ร้อยละ 34 (แผนภูมิที่ 3)

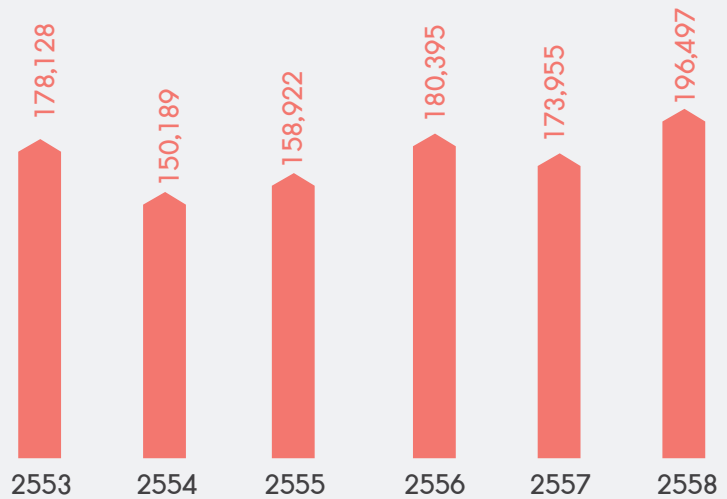
แผนภูมิที่ 3 แสดงประเภทที่อยู่อาศัยที่มีความต้องการซื้อ



ที่มา : งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 วันที่ 8-11 ตุลาคม 2558
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ในขณะเดียวกัน หากพิจารณา Demand จากการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จะพบว่า ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2558 ได้รับผลดีจากนโยบายของรัฐบาลด้านอสังหาริมทรัพย์ คือ มาตรการทั้งด้านการลดหย่อนภาษีบ้านไม่เกิน 3 ล้าน ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์จาก 2 เหลือ 0.01% และค่าจดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% มีผลทำให้จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในเดือนพฤศจิกายน 2558 เพิ่มขึ้นร้อยละ 68 ของค่าเฉลี่ยการโอนกรรมสิทธิ์ 10 เดือนแรก จากค่าเฉลี่ย 13,316 หน่วย เป็น 22,332 หน่วย และเดือนธันวาคมการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 52 ของค่าเฉลี่ยจาก 13,316 หน่วย เป็น 27,968 หน่วย มีผลทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ปี 2558 มีจำนวน 196,497 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับปี 2557 และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์จำนวนสูงสุดในรอบ 18 ปี นับแต่ปี 2540 (แผนภูมิที่ 4 และตารางที่ 1) โดยที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้นร้อยละ 17 จาก 106,644 หน่วย เป็น 124,664 หน่วย และอาคารชุดเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จาก 67,311 หน่วย เป็น 71,833 หน่วย มีผลทำให้การโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จาก 173,955 หน่วย เป็น 196,497 หน่วย

แผนภูมิที่ 4 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ในช่วง ปี 2553 - 2558



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 1 แสดงจำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2557-2558

ปี	แนวราบ	แนวสูง	รวม
2557	106,644	67,311	173,955
2558	124,664	71,833	196,497
เปรียบเทียบสัดส่วน	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น	เพิ่มขึ้น
	17%	7%	13%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ด้านระดับราคา (Price)

การสำรวจระดับราคาซึ่งมีความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย จากผู้เข้าชมงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 ระหว่างวันที่ 8 - 11 ตุลาคม 2558 (ตารางที่ 2)

พบว่าระดับราคาซึ่งมีความต้องการซื้อมากที่สุดอยู่ในช่วง 1-2 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนถึงร้อยละ 34 ความต้องการซื้อบ้านระดับราคา 2-3 ล้านบาท มีความต้องการร้อยละ 25 ความต้องการซื้อระดับราคา 3-4 ล้านบาท มีความต้องการร้อยละ 18 และที่อยู่อาศัยต่ำกว่า 1 ล้านบาท มีความต้องการร้อยละ 8

ในขณะเดียวกัน หากพิจารณาระดับราคาจากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พบว่าราคาเฉลี่ยที่มีการซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2558 ลดลงร้อยละ 19.54 จากราคาเฉลี่ยปี 2557 ที่ 3.07 ล้านบาท เหลือราคาเฉลี่ยปี 2558 ที่ 2.47 ล้านบาท (ตารางที่ 3) และจะเห็นได้ว่าราคาต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยทุกประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ มีระดับราคาต่ำลงทุกประเภท

ตารางที่ 2 ระดับราคาที่ต้องการซื้อ

ระดับราคาที่ต้องการซื้อ	จำนวน	%
ต่ำกว่า 1 ล้านบาท	713	8
1-2 ล้านบาท	3,156	34
เกินกว่า 2 ล้าน แต่ไม่เกิน 3 ล้านบาท	2,283	25
เกินกว่า 3 ล้าน แต่ไม่เกิน 4 ล้านบาท	1,628	18
เกินกว่า 4 ล้าน แต่ไม่เกิน 6 ล้านบาท	918	10
เกินกว่า 6 ล้าน แต่ไม่เกิน 10 ล้านบาท	331	4
เกินกว่า 10 ล้าน แต่ไม่เกิน 15 ล้านบาท	106	1
15 ล้านบาทขึ้นไป	65	-
รวม	9,200	100

ราคา 1-4 ลบ. 77%

ที่มา : มหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 33 วันที่ 8 - 11 ตุลาคม 2558
รวบรวมโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ตารางที่ 3 จำนวนและมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์
ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2557-2558

ประเภท	ปี 2557			ปี 2558		
	จำนวน	มูลค่า	ราคาเฉลี่ย	จำนวน	มูลค่า	ราคาเฉลี่ย
อาคารชุด	67,311	175,443	2.6	71,833	158,323	2.2
บ้านเดี่ยว	33,113	175,311	5.3	33,400	153,819	4.6
ทาวน์เฮาส์	54,530	114,278	2.1	68,298	102,070	1.5
บ้านแฝด	6,444	17,888	2.8	7,448	17,736	2.4
อาคารพาณิชย์	12,663	50,923	4.0	15,116	52,167	3.5
รวม	174,061	533,843	3.1	196,095	484,115	2.5

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ด้านสินเชื่อผู้ประกอบการ (Pre Finance)

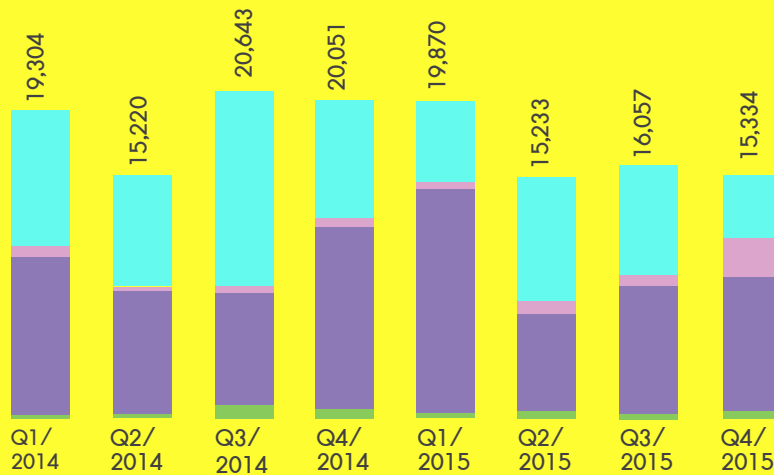
ปี 2558 พบว่ามีมูลค่าสินเชื่อของปล่อยใหม่ผู้ประกอบการ (Pre Finance) ด้านอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 66,494 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับ ปี 2557 ซึ่งมีจำนวน 75,218 ล้านบาท (แผนภูมิที่ 5) ซึ่งสะท้อนถึงความระมัดระวังในการปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน และสอดคล้องกับการปรับตัวของผู้ประกอบการที่เปิดตัวโครงการใหม่ลดลง

สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป ปล่อยใหม่ (Post Finance)

ปี 2558 พบว่ามีสินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไป ปล่อยใหม่ มีจำนวน 577,846 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 (แผนภูมิที่ 6) ซึ่งมีจำนวนสูงสุดในรอบ 18 ปี นับแต่วิกฤตการณ์ปี 2540 เป็นต้นมา

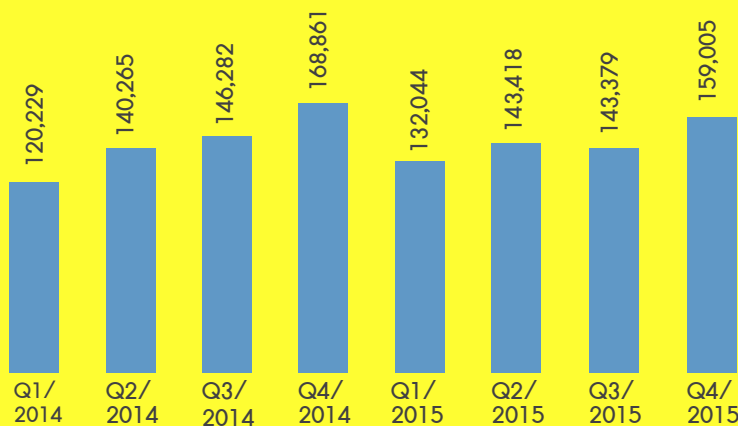
แผนภูมิที่ 5 สินเชื่อผู้ประกอบการที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ ทั่วประเทศ แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย

มูลค่า : ล้านบาท (Value in Million Baht)



แผนภูมิที่ 6 สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศแสดงมูลค่าล้านบาท

มูลค่า : ล้านบาท (Value in Million Baht)



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2558

ปี 2558 ตลาดที่อยู่อาศัยกรุงเทพฯและปริมณฑล			
๑ การเปิดตัวโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด	104,870 หน่วย	ลดลงร้อยละ	11%
๑ อาคารชุดเข้าสู่ตลาดใหม่	60,420 หน่วย	ลดลงร้อยละ	17%
๑ จำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน	121,220 หน่วย	ลดลงร้อยละ	6%
๑ จำนวนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	196,497 หน่วย	เพิ่มขึ้นร้อยละ	13%
๑ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย	484,115 หน่วย	ลดลงร้อยละ	18%
๑ สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปปล่อยใหม่ (3Q)	577,846 ล้านบาท	เพิ่มขึ้นร้อยละ	1%

การชะลอตัวของตลาดที่อยู่อาศัยปี 2558 ถือเป็น การปรับตัวตามปัจจัยด้านเศรษฐกิจในปี 2558 แต่การที่สินเชื่อ รายย่อย (Post Finance) เพิ่มสูงขึ้น ปัจจัยจากการที่อาคารชุด ซึ่งเปิดตัวมากที่สุดในปี 2555 - 2556 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้ในปี 2557 ประกอบกับที่อยู่อาศัยแนวราบชะลอตัวไม่มากนัก และเป็น การสะท้อนว่าผู้ซื้อยังคงมีความเชื่อมั่นในปัจจัย ทางการเมือง และปัจจัยทางเศรษฐกิจว่าจะคลี่คลายไปใน ทิศทางที่ดีขึ้น จึงไม่เกิดการทิ้งเงินดาวน์เหมือนกับ วิกฤตการณ์ในปี 2540

แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยปี 2559

ปัจจัยที่ส่งผลต่อตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2559

1. ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมน่าจะฟื้นตัวเมื่อเทียบกับปี 2558 ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยยังคงทรงตัวในอัตราต่ำ ซึ่งเป็น ผลดีต่อตลาดที่อยู่อาศัย
2. ราคาน้ำมันทรงตัวในราคาต่ำ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการควบคุม ต้นทุนของผู้ประกอบโดยเฉพาะวัสดุพื้นฐานที่ใช้ในการ พัฒนาที่ดิน เช่น ดินถม ลูกกรัง หินคลุก หินที่ใช้ในการ ก่อสร้าง รวมถึงการขนส่งวัสดุอื่นๆ
3. การลงทุนด้านโครงข่ายคมนาคมของภาครัฐ จะส่งผลดี ทั้งในด้านปริมาณเงินที่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจและจะเป็น ผลดีต่อภาคอสังหาริมทรัพย์โดยตรง รวมถึงกระตุ้นการ ลงทุนของภาครัฐกิจและอุตสาหกรรมอื่นๆ ด้วย

4. การใช้กฎหมายพิเศษ ในการประกาศเขตเศรษฐกิจพิเศษ จำนวน 10 จังหวัด 12 พื้นที่ โดยยกเลิกข้อจำกัดทาง ด้านผังเมืองบางประการ และการออกข้อกำหนดจะทำให้ เริ่มดำเนินการในด้านสาธารณูปโภคของเขตเศรษฐกิจ พิเศษได้ในบางพื้นที่ ในปี 2558 ซึ่งจะเป็นผลดีต่อภาค อสังหาริมทรัพย์ในภูมิภาค

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2559

1. อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะเศรษฐกิจภาค การเกษตร ซึ่งเชื่อมโยงกับเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้า ที่อาจจะยังไม่ฟื้นตัวอย่างชัดเจน จะมีผลทำให้ตลาดที่อยู่ อาศัยในภูมิภาคฟื้นตัวได้ช้า ยกเว้นจังหวัดที่ได้รับผลดี จากการเติบโตของภาคการท่องเที่ยว และจังหวัดที่มี ความชัดเจนเรื่องโครงข่ายคมนาคมในจังหวัดภูมิภาคที่ จะเริ่มมีการฟื้นตัวของภาคที่อยู่อาศัยในปี 2559
2. ราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว จะมีผลกระทบต่อ การพัฒนาโครงการ ในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถของผู้ซื้อ
3. ปัจจัยเรื่องการขาดแคลนแรงงาน จะมีผลกระทบจาก ปริมาณการก่อสร้างของภาครัฐที่มีมากขึ้นในปี 2559-2560 และจะมีผลทำให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนาการรูปแบบ วิธีการก่อสร้างให้ใช้แรงงานลดลง

ประเมินแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย ปี 2559

1. ด้านอุปทาน (Supply) ผู้ประกอบการจะมีความระมัดระวัง มากขึ้น ในการเปิดตัวโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด โดย ประเมินว่าการเปิดตัวโครงการใหม่เข้าสู่ตลาด (New Supply) ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะเพิ่มขึ้น ร้อยละ 0 - 5 โดยจะมีสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัย แนวราบ ในขณะที่อาคารชุดน่าจะชะลอตัวลง ในขณะที่ เดียวกันจะเกิดอาคารชุดในพื้นที่ชั้นนอก (จังหวัด ปริมณฑล) ซึ่งมีโครงข่ายคมนาคมระบบรางรองรับ และจะเป็นอาคารชุดที่มีระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท ออกมาทดแทนที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งตลอดปี 2556 - 2558 ที่ผ่านมามีที่อยู่อาศัยแนวราบที่ระดับราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาทออกสู่ตลาดเลย

2. ความต้องการ (Demand) ความต้องการอาคารชุดน่าจะลดลงเมื่อเทียบกับปี 2558 จากปัจจัยที่กลุ่มผู้ซื้อเพื่อเป็นบ้านหลังที่ 2 และซื้อเพื่อการลงทุน จะรอดูความชัดเจนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง ในขณะที่กลุ่มผู้ซื้อจริง (Real Demand) จะมีทางเลือกสำหรับอาคารชุดมือสองมากขึ้น จากการที่อาคารชุดใหม่ที่เข้าสู่ตลาดในเขตรอบในและรอบกลางของกรุงเทพมหานคร ราคาปรับตัวสูงร้อยละ 10-50 เมื่อเทียบกับปี 2555 -2556 ความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบจะเพิ่มมากขึ้นจากปัจจัยที่โครงการคอนโดมิเนียมหลายเส้นทางที่ออกสู่พื้นที่ปริมณฑล รวมถึงระดับราคาของที่อยู่อาศัยแนวราบจะไม่ปรับตัวขึ้นมากนักในปี 2559 เมื่อเทียบกับอาคารชุด

3. ระดับราคา (Price)

3.1 ระดับราคาที่อยู่อาศัยแนวราบจะปรับราคาไม่มากนัก (0-5%) จากปัจจัย

3.1.1 ราคาน้ำมันต่ำลง ซึ่งแม้ราคาน้ำมันจะไม่ใช่ปัจจัยการผลิตทางตรงแต่เป็นปัจจัยการผลิตทางอ้อมที่ผ่านค่าขนส่ง และทำให้ค่าพัฒนาที่ดินคงที่หรือต่ำลงเล็กน้อยคือ ค่าถมดิน วัสดุประเภทหิน ทราฟ ลูกรัง หินคลุก ฯ

3.1.2 ราคาวัสดุก่อสร้างทุกประเภท จะไม่ปรับตัวสูงขึ้นในปี 2559 หรือปรับตัวได้เพียงเล็กน้อยทั้ง ปูนซีเมนต์ เหล็ก กระเบื้อง-สุขภัณฑ์ รวมถึงวัสดุก่อสร้างประเภทอื่น ซึ่งกล่าวได้ว่าในปี 2559 ราคาวัสดุก่อสร้างจะไม่ใช่ตัวแปรสำคัญ ในเรื่องของระดับราคา (Price)

3.1.3 ราคาที่ดิน ซึ่งปรับสูงขึ้นในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลจะมีผลกระทบต่อความจำเป็นในการปรับราคาที่อยู่อาศัย

3.2 ราคาอาคารชุดในเขตรอบในและรอบกลางจะยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยเรื่องของราคาที่ดินที่ยังคงปรับตัวสูงขึ้น และราคาค่าก่อสร้างอาคารชุดที่ยังทรงตัวในระดับราคาสูงจากการมี Supply ของผู้รับเหมาอาคารสูงจำนวนจำกัด ในขณะที่ระดับราคาอาคารชุดชานเมืองที่จะออกสู่ตลาดระดับราคาไม่ถึง 1 ล้านบาท จะออกมาทดแทนตลาดทาวน์เฮาส์เป็นการถาวรต่อไป

4. ตลาดที่อยู่อาศัยในภูมิภาค

4.1 ในภูมิภาคราคาบ้านพร้อมที่ดิน และอาคารชุดจะไม่สามารถปรับราคาได้ โดยเฉพาะอาคารชุดซึ่งต้องใช้เวลาดูซับอุปทาน (Supply) เดิมของปี 2555-2556 อีก 2 ปี (2559 - 2560)

4.2 ราคาที่ดินในภูมิภาค ที่มีโครงการลงทุนภาครัฐเรื่องโครงการชัชวาลนาคม และเขตเศรษฐกิจพิเศษ จะขึ้นราคาแบบก้าวกระโดด (Over price) และอาจทำให้ผู้ลงทุน (เก็งกำไร) ติดกับดักราคาได้ หากโครงการมีความล่าช้าหรือไม่สามารถเกิดขึ้นได้

บทสรุป

ปี 2559 จะเป็นปีซึ่งผู้ประกอบการยังคงมีความระมัดระวังในการเปิดตัวโครงการ แม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากการคลี่คลายทางเศรษฐกิจและการเมืองรวมถึงโครงการลงทุนของภาครัฐ ในเรื่องโครงการชัชวาลนาคมขนส่ง ซึ่งเป็นปัจจัยบวกโดยตรงกับภาคอสังหาริมทรัพย์ และจะทำการขยายตัวของภาคที่อยู่อาศัยไม่เกินร้อยละ 5

ในขณะที่จังหวัดสำคัญในภูมิภาคซึ่งมีอัตราการเติบโตจำนวนที่อยู่อาศัยสูงมาก ในปี 2555 - 2556 ยังคงใช้เวลาในการดูดซับ Supply ในปี 2559 - 2560 (โดยเฉพาะอาคารชุด) สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบจะเป็นปีที่เริ่มฟื้นตัวได้

อาคารชุดมือ 2 จะมีบทบาทในตลาดอย่างชัดเจนยิ่งขึ้น จากการที่อาคารชุดเปิดตัวใหม่มีราคาสูงขึ้นร้อยละ 10 -50

ปี 2559 เป็นปีซึ่งระดับราคา (Price) เป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัย ในขณะที่เดียวกันก็เป็นอีกปีหนึ่งซึ่งผู้ประกอบการสามารถควบคุมต้นทุนด้านการก่อสร้างได้ดีจากปัจจัยที่กล่าวข้างต้น

○○○