



มกราคม

บ้านดี นนทบุรี

แหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานคร

รายงานสถานการณ์ ตลาดอสังหาริมทรัพย์นนทบุรี

โดย คุณปรีชา กุลไพศาลธรรม
นายกสมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์นนทบุรี



Home
Buyers

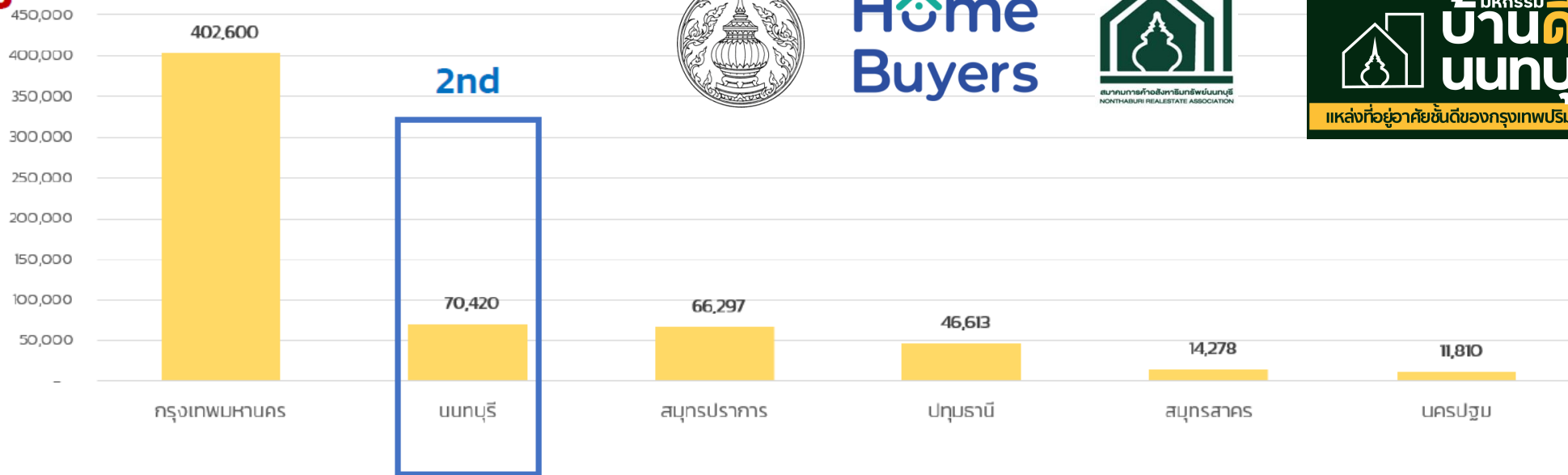


สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์นนทบุรี
NORTH BURI REAL ESTATE ASSOCIATION



05 Oct 2020

**ยอดโอนกรรมสิทธิ์
(มูลค่า)
กรุงเทพฯ
และปริมณฑล
2562**



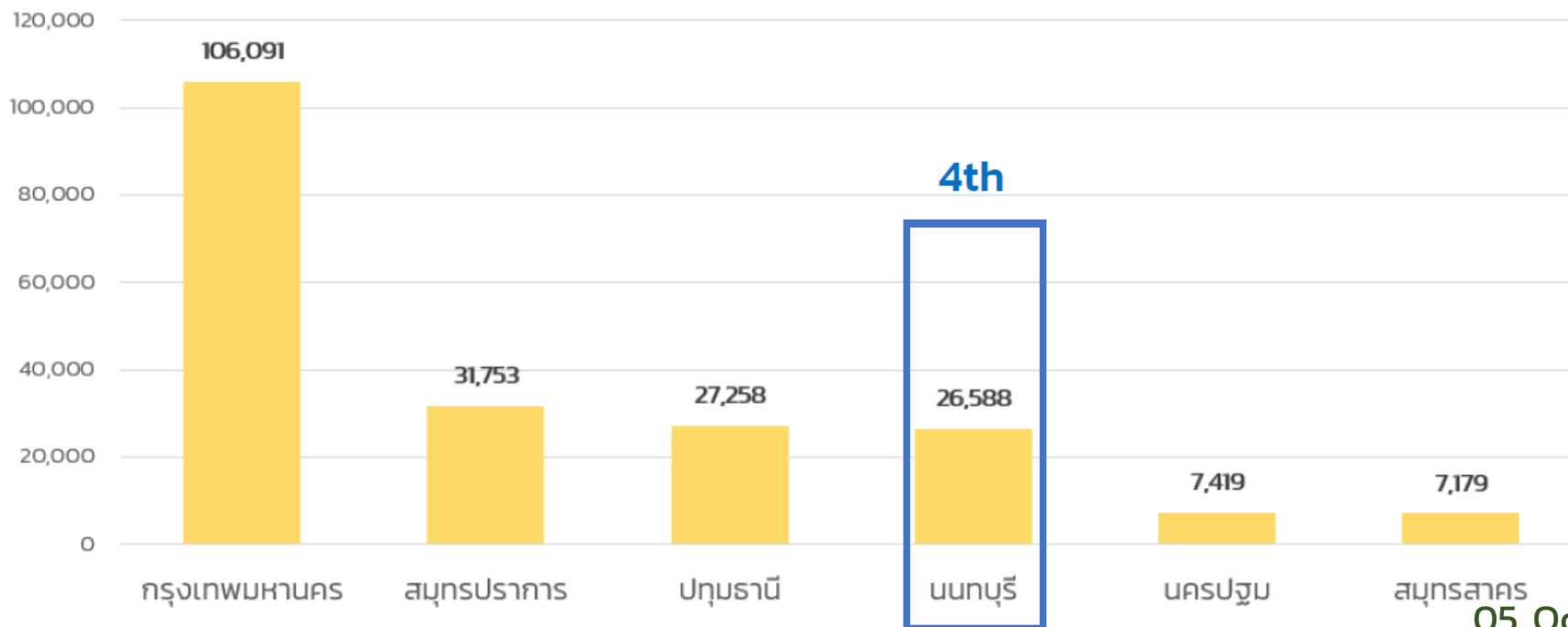
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์



Home Buyers



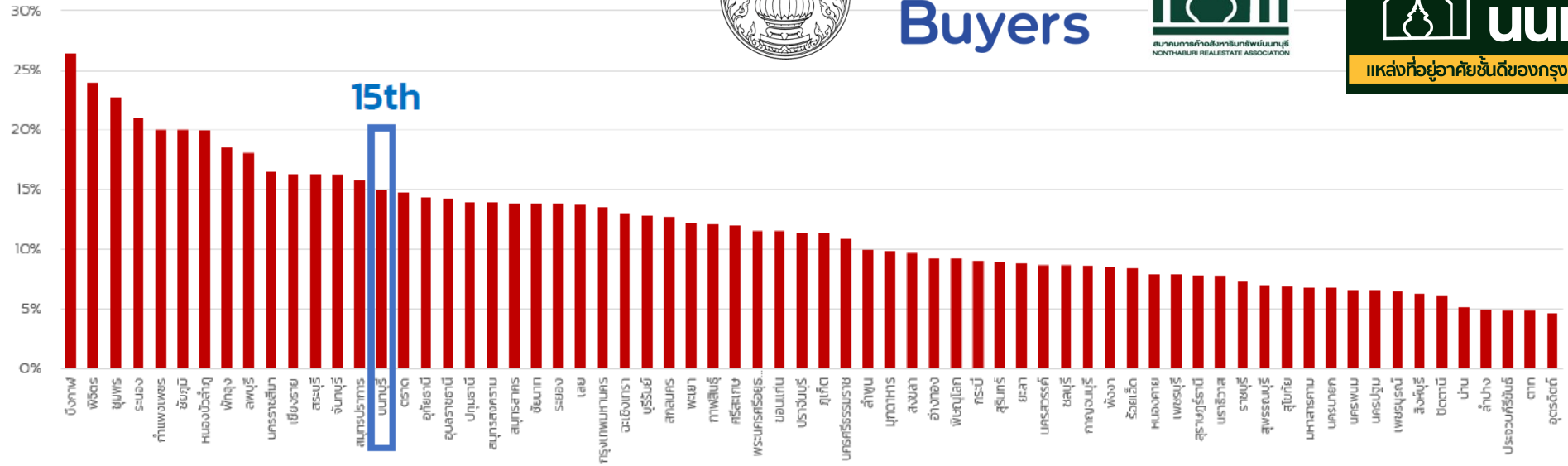
**ยอดโอนกรรมสิทธิ์
(ยูนิต)
กรุงเทพฯ
และปริมณฑล 2562**



ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

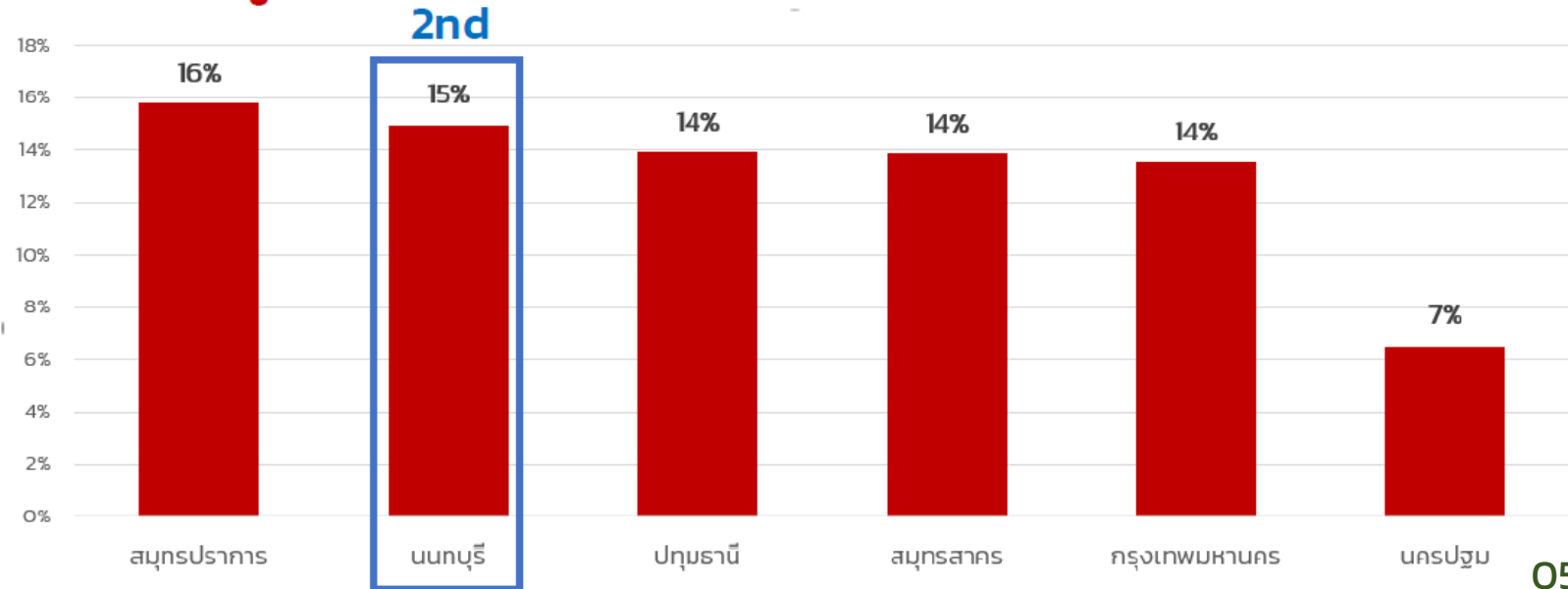
การเติบโตของยอดโอนกรรมสิทธิ์ (มูลค่า)ทั่วประเทศ

เฉลี่ย 3 ปี (2560-2562)



การเติบโตของยอดโอนกรรมสิทธิ์ (มูลค่า) กรุงเทพฯและปริมณฑล

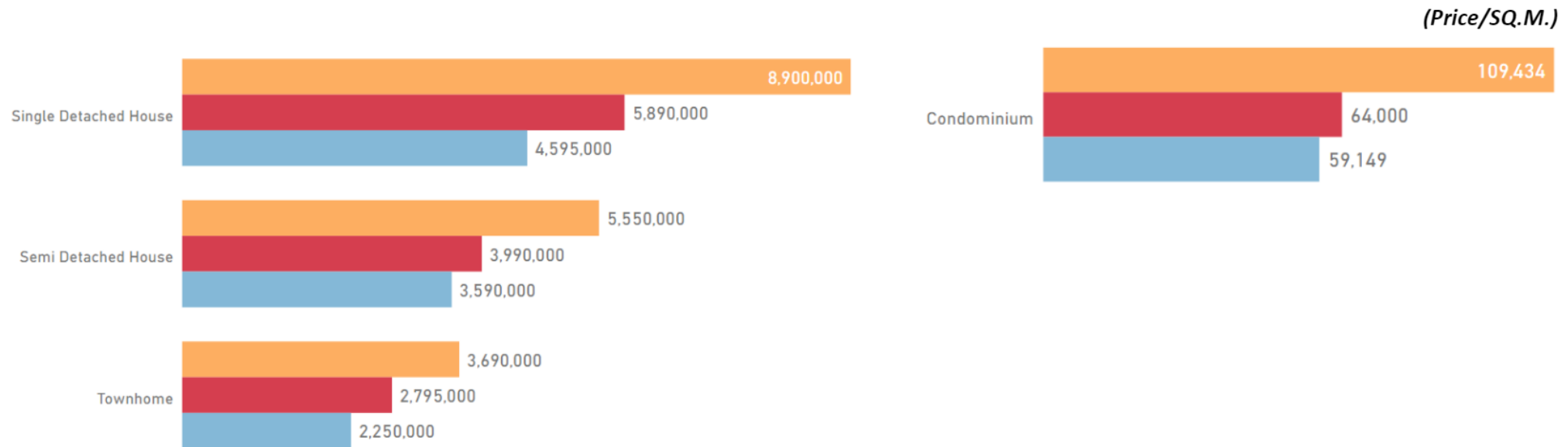
เฉลี่ย 3 ปี (2560-2562)





MARKET PRICE COMPARE WITH BKK/PHATHUM THANI

จังหวัด ● กรุงเทพมหานคร ● นนทบุรี ● ปทุมธานี



ราคาของแนวราบในนนทบุรี (ราคา Median 2563) มีราคาต่ำกว่ากรุงเทพฯประมาณ 30-50% ในขณะที่สูงกว่าปทุมธานีเพียง 10-30% โดยเฉพาะทาวน์โฮมและบ้านแฝดที่มีราคาสูงกว่าปทุมธานีประมาณ 10-20% เท่านั้น

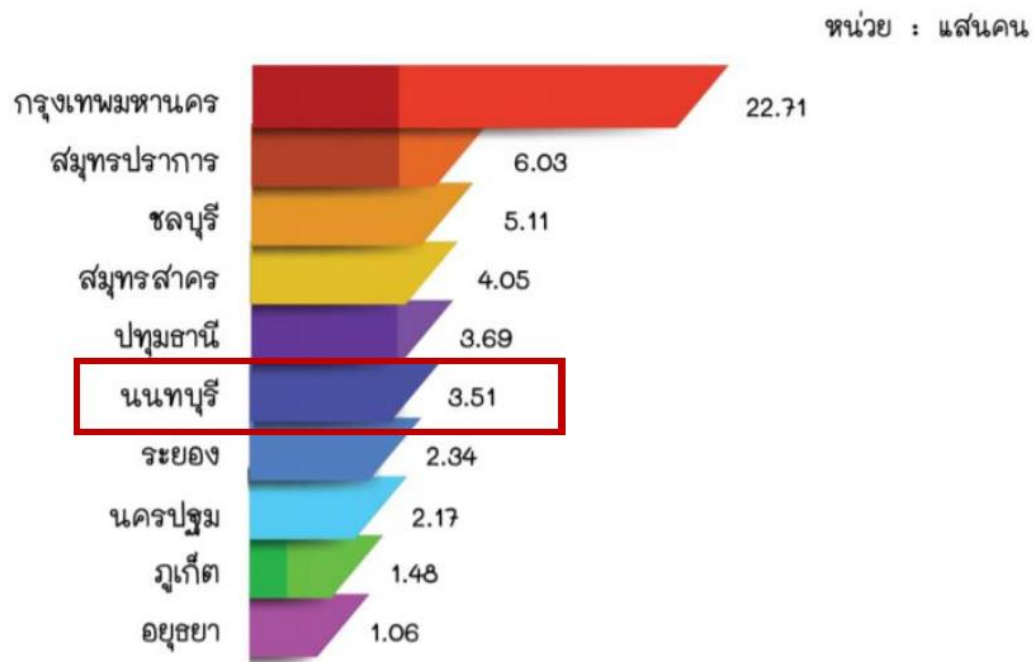
สำหรับราคาคอนโดมิเนียมในนนทบุรี มีราคาต่ำกว่ากรุงเทพฯประมาณ 70% และมีราคาค่อนข้างใกล้เคียงปทุมธานี เนื่องจากคอนโดฯในนนทบุรีส่วนใหญ่จะอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง ซึ่งยังพบเจอโครงการแนวราบได้พอสมควร ทำให้คอนโดฯในนนทบุรีทำราคาได้ไม่สูงมากนัก



Home Buyers



จำนวนประชากรแฝงกลางคืน สูงสุดในจังหวัด 10 อันดับแรก



จำนวนประชากรแฝงกลางวัน สูงสุดในจังหวัด 10 อันดับแรก

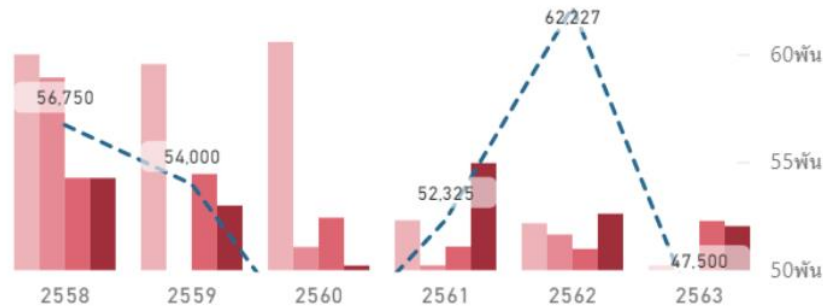




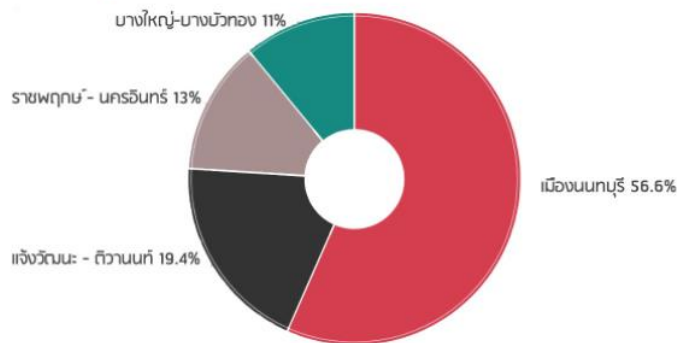
CONDOMINIUM

New Launch by Quater (units)

Quater ● Q1 ● Q2 ● Q3 ● Q4 ● Med. of Pre-sales Price



Total Units By Zone

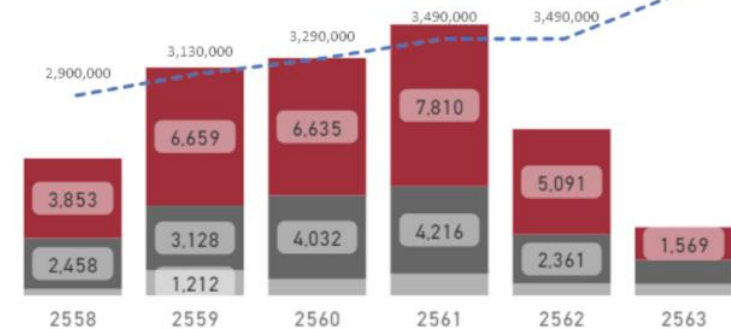


ตลาดคอนโดในนนทบุรีมี Supply ที่ลดลงเฉลี่ย 20% ต่อปี โดยช่วงปี 2558 มี Supply เข้ามาสูงเนื่องจากกรไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้บริการในปี 2559 Developer จึงเปิดโครงการเพื่อดักกรไฟฟ้า Supply ส่วนใหญ่เกือบครึ่งอยู่ที่อำเภอเมืองนนทบุรี ซึ่งเป็นแนวรถไฟฟ้าสายสีม่วง

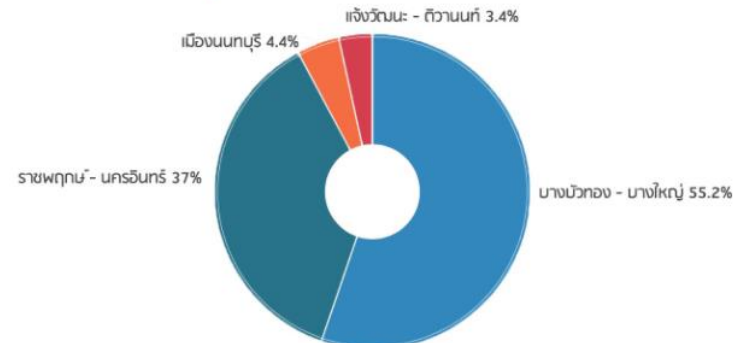
HOUSING

New Launch by Year (units)

● Semi Detached House ● Single Detached House ● Townhome



Total Units By Zone



ตลาดแนวราบกว่า 60% เป็นตลาดทาวน์โฮม รองลงมาเป็นบ้านเดี่ยว โดย Supply ส่วนใหญ่อยู่โซนบางบัวทองและบางใหญ่ โดยเฉพาะตั้งแต่ปี 2559 เริ่มเป็นปีที่ มี Supply แนวราบมากขึ้น เนื่องจากเป็นปีที่รถไฟฟ้าสายสีม่วงเปิดให้ใช้บริการและมีการเปิดใช้ทางด่วนศรีรัช-วงแหวนฯ ราคาเปิดตัวของตลาดแนวราบเติบโตเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3% ต่อปี

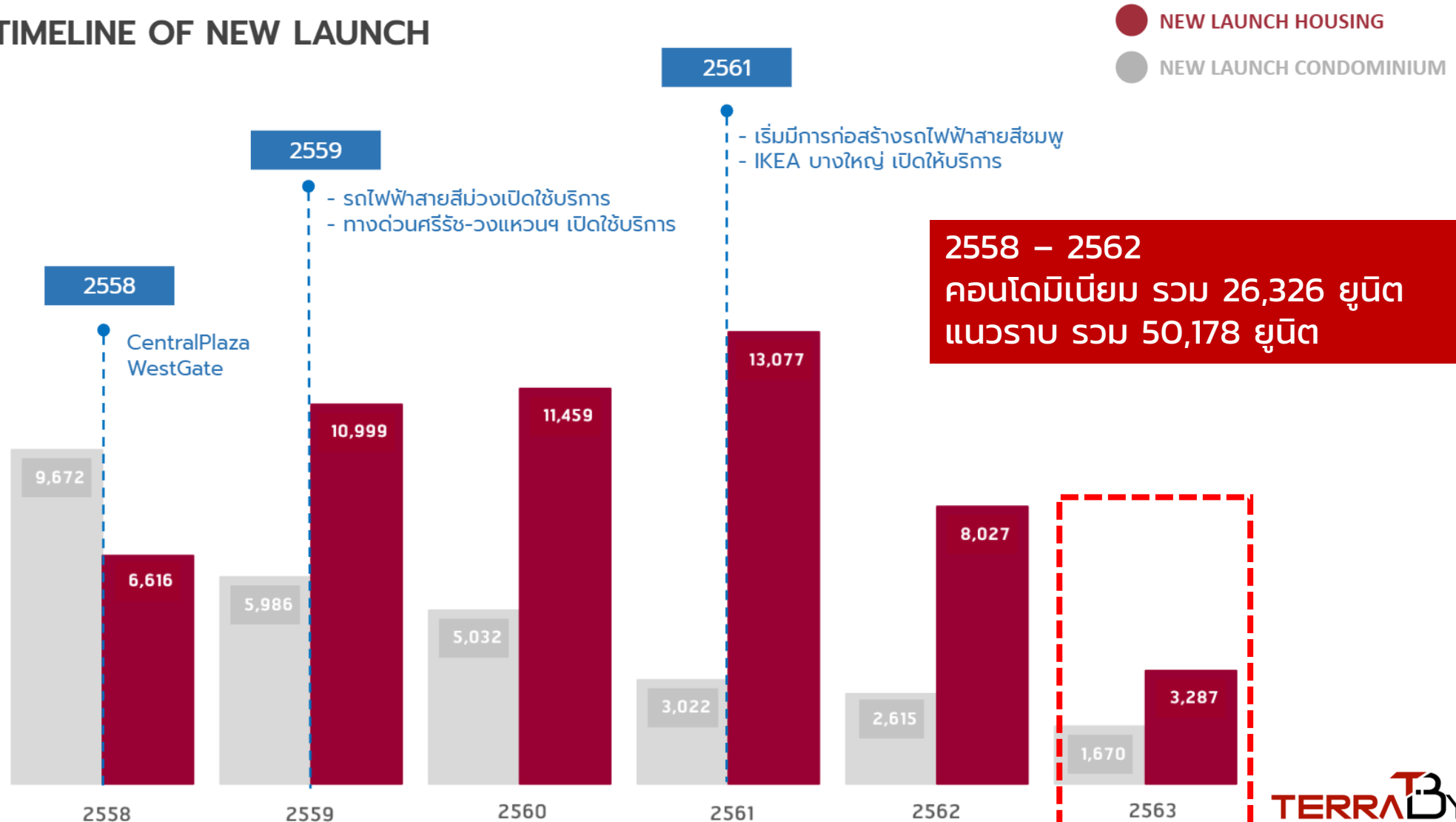
ข้อมูล REIC ต้นปี 2558
 คอนโด หน่วยสะสม 24,800 หน่วย เหลือขายประมาณ 9,100 หน่วย
 แวราบ หน่วยสะสม 40,300 หน่วย เหลือขายประมาณ 19,700 หน่วย



Home Buyers



TIMELINE OF NEW LAUNCH

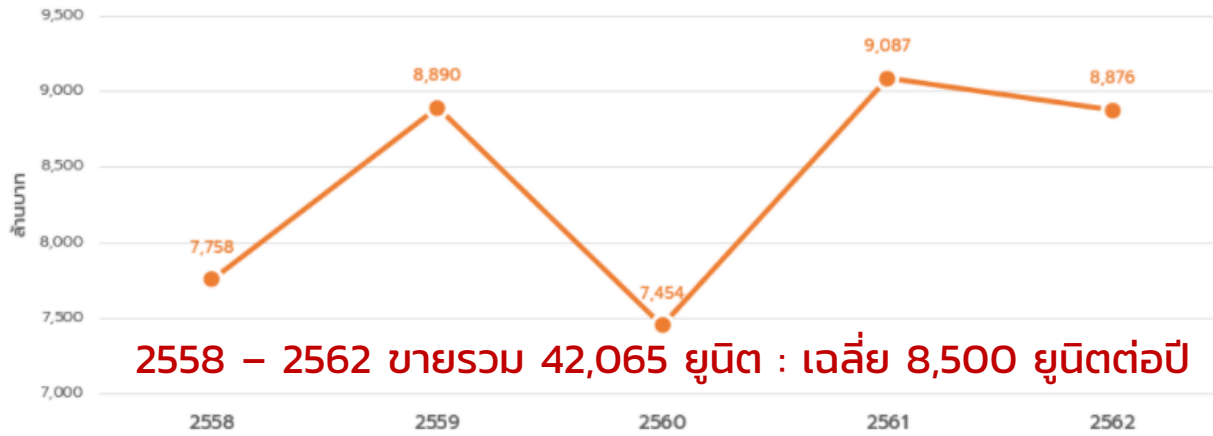


2558 – 2562
 คอนโดมีเนียม รวม 26,326 ยูนิต
 แวราบ รวม 50,178 ยูนิต

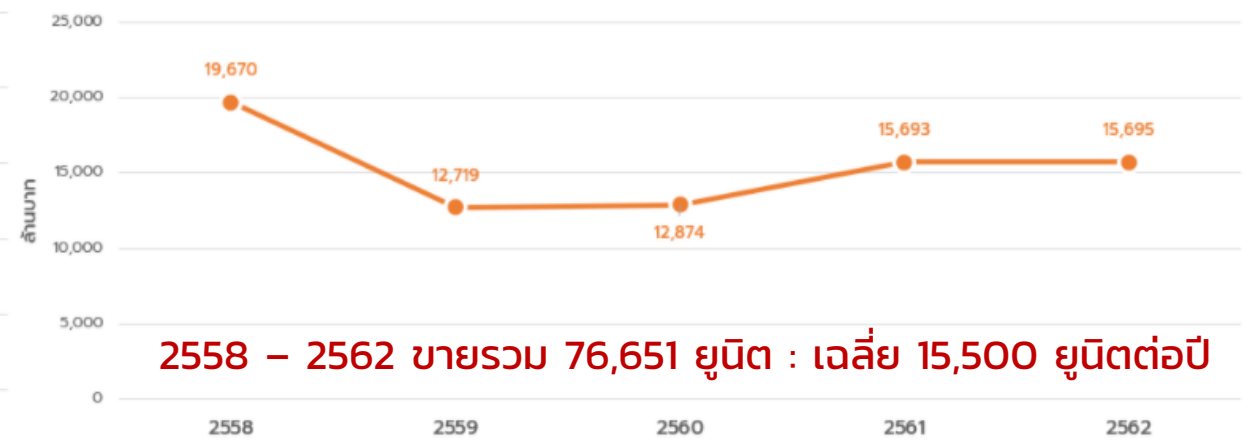
05 Oct 2020

ยอดโอนกรรมสิทธิ์จังหวัดนนทบุรี

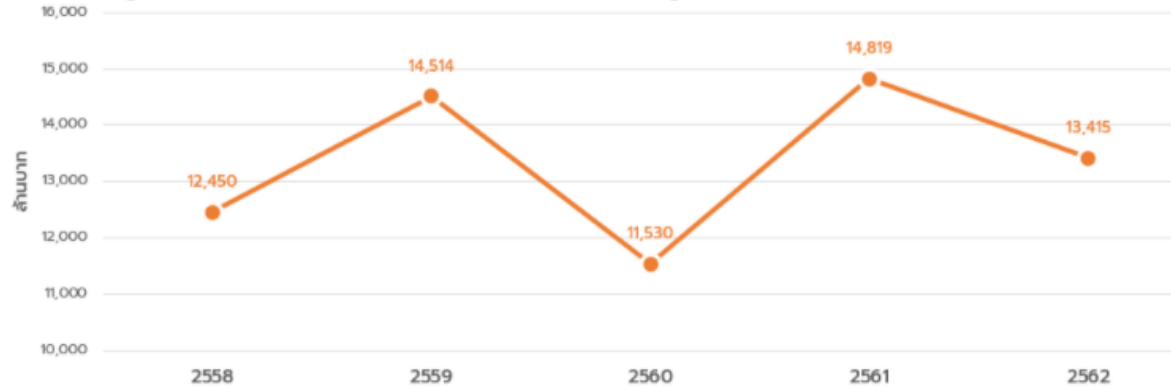
ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม (ยูนิต)



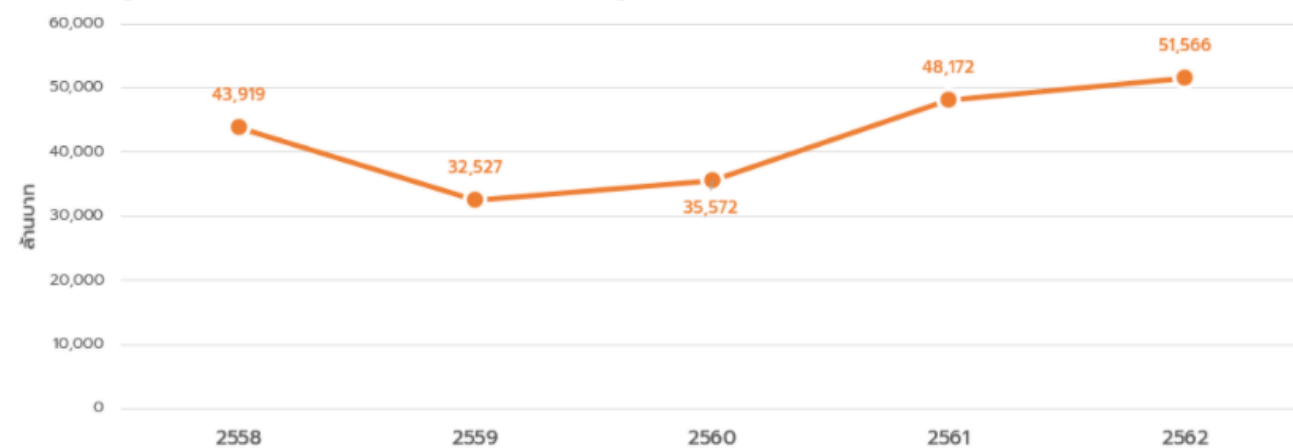
ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ (ยูนิต)



ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียม (มูลค่า)



ข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์แนวราบ (มูลค่า)



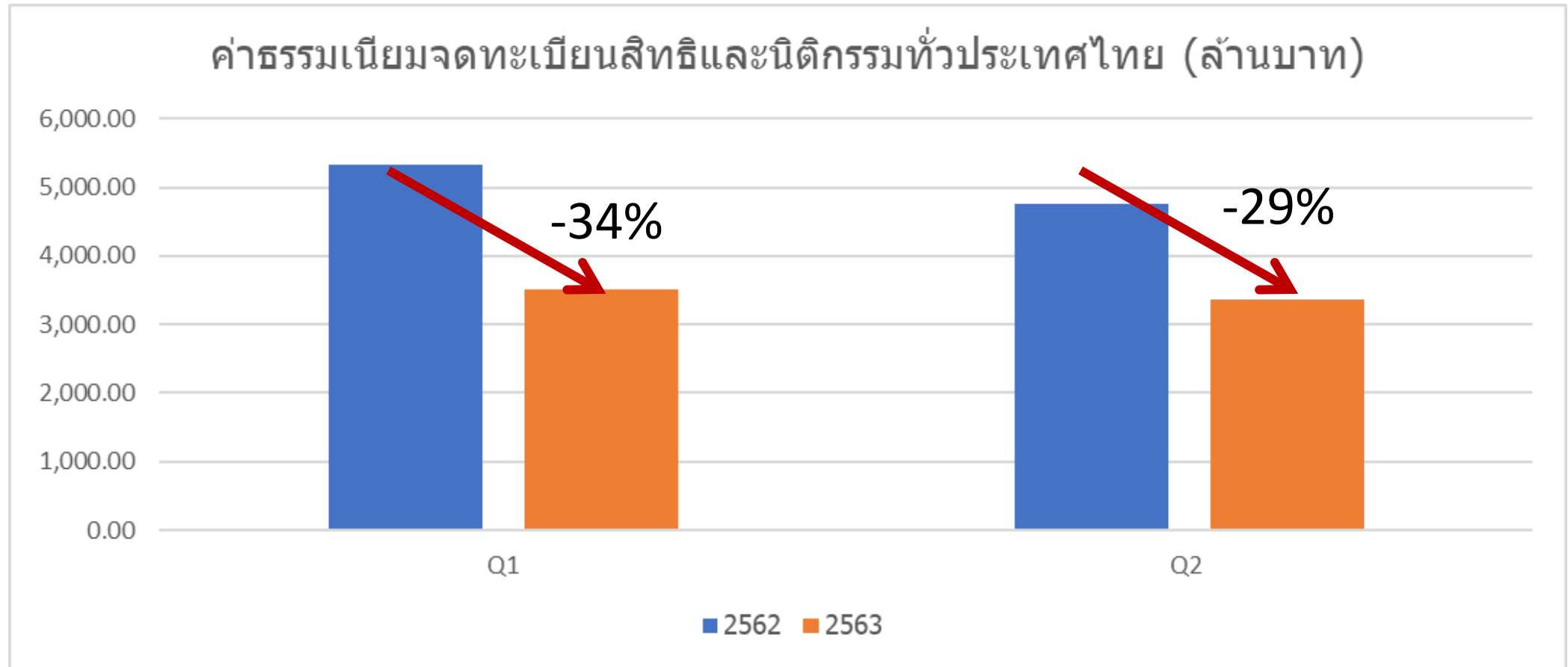
มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์แนวราบในนนทบุรียังเติบโตต่อเนื่อง เติบโตเฉลี่ย 26% ในขณะที่จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง 3% แสดงให้เห็นถึงราคาของตลาดแนวราบในนนทบุรีที่ยังมีการปรับตัวสูงขึ้นแต่ยังมีการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

05 Oct 2020

รายได้ค่าธรรมเนียมเงินโอนทั่วประเทศไทย

- ค่าธรรมเนียมเงินฝากทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2
- ค่าธรรมเนียมเงินฝากทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01



ตลาดคอนโดมิเนียม

- หน่วยสะสมในตลาด ปี 2557 – 2563 ประมาณ 51,126 หน่วย
- ยอดโอนกรรมสิทธิ์ 2558 – 2562 รวม 42,065 หน่วย

ในปี 2563 มีหน่วยคงเหลือในตลาดราว 10,000 หน่วย ประมาณการติดลบ 30% จากปี 2562 คาดการณ์ยอดโอน 6,000 หน่วย (ปี 2562 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ 8,876 หน่วย)

** ประมาณการ 2564 หน่วยเหลือในตลาด 4,000 หน่วย และประมาณการติดลบ 30% เช่นกันดังนั้น Supply คงค้างในตลาดก็คาดว่าจะหมดได้ภายในปี 2564

ตลาดแนวราบ

- หน่วยสะสมในตลาด ปี 2557 – 2563 ประมาณ 90,478 หน่วย
- ยอดโอนกรรมสิทธิ์ 2558 – 2562 รวม 76,651 หน่วย

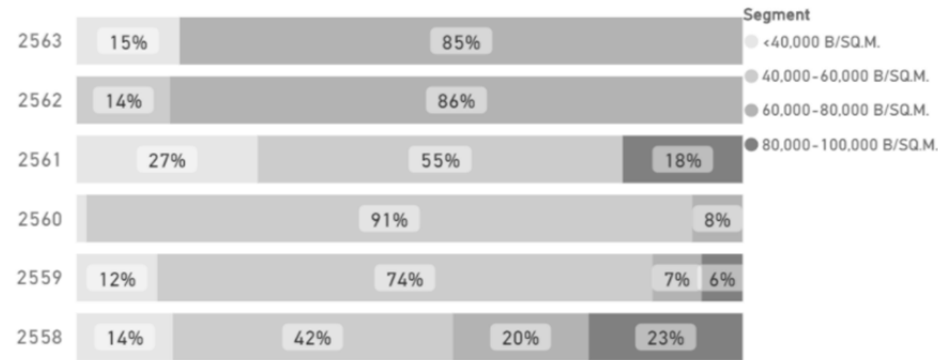
ในปี 2563 มีหน่วยคงเหลือในตลาดราว 14,000 หน่วย ประมาณการติดลบ 20% จากปี 2562 คาดการณ์ยอดโอน 12,000 หน่วย (ปี 2562 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ 15,695 หน่วย) ตลาดแนวราบจึงไม่น่าเป็นห่วง

** ปี 2564 หน่วยเหลือในตลาด 2,000 หน่วย สำหรับผู้ประกอบการ ให้รอดูสถานการณ์ไตรมาส 4 ปีนี้ และค่อยเปิดตัวโครงการใหม่ในไตรมาสแรกปี 2564

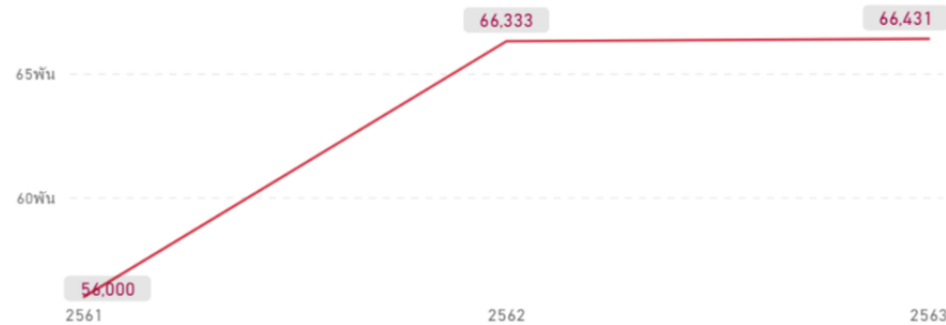


CONDOMINIUM

Segment by Year Launched (units)



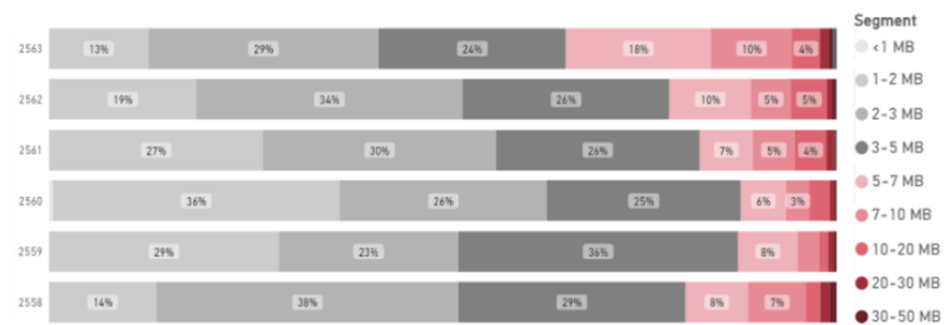
Price Change



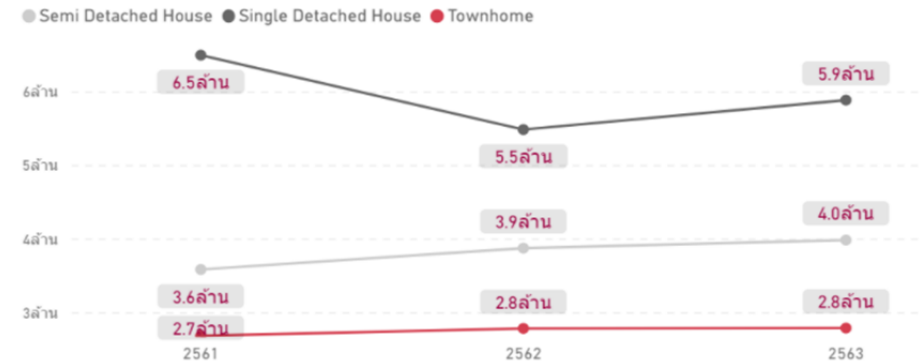
Segment ราคาคอนโดมิเนียมในนนทบุรีมากกว่า 80% อยู่ในช่วงระดับราคา 40K-60K บาท/ตร.ม. และในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาราคาคอนโดมิเนียมมีการปรับราคาประมาณ 9% ต่อปี

HOUSING

Segment By Year Launched



Price Change by Year



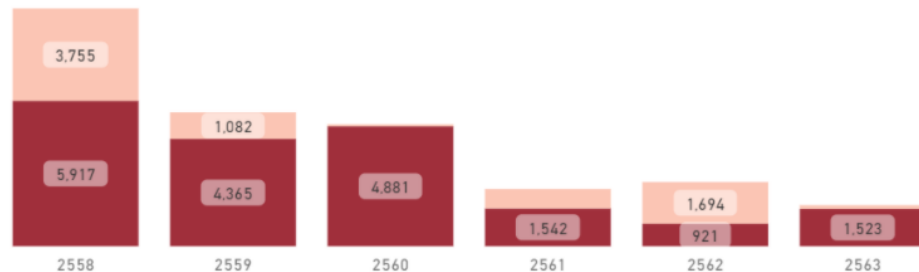
ระดับราคาโครงการแนวราบมากกว่า 50% เป็น Segment ราคาต่ำกว่า 3 MB หากแบ่งประเภทจะพบว่า ทาวน์โฮมมีสัดส่วน Segment ราคา 2-3 MB มากที่สุด บ้านเดี่ยวและบ้านแฝดมีสัดส่วน Segment ในราคา 3-5 MB มากที่สุดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา บ้านเดี่ยวมีการปรับราคาลดลงเฉลี่ย 8% ต่อปี บ้านแฝดมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5% ต่อปี ส่วนทาวน์โฮมการเปลี่ยนแปลงของราคาไม่ขยับมากนัก



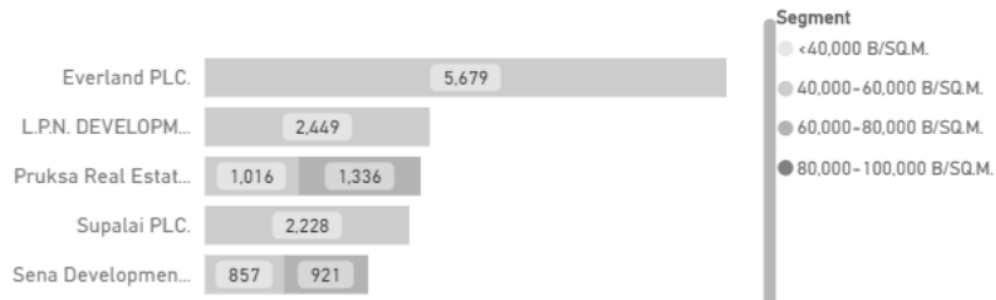
CONDOMINIUM

New Launch by Year (units)

Type ● Listed Company ● Non-Listed Company



Segment by Developers (units)



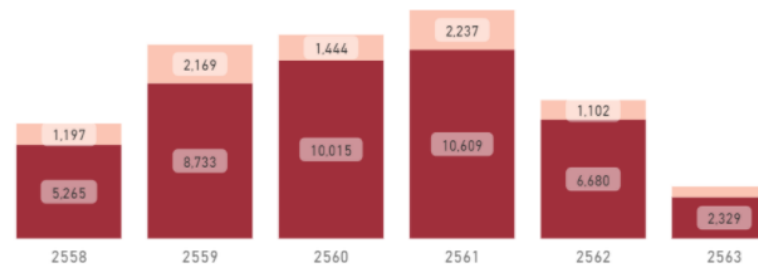
Developer ที่พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมในนนทบุรีประมาณ 70% เป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และอีก 30% เป็นบริษัทที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์ จะเห็นว่าในปี 2561-2562 บริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์เริ่มเข้ามาพัฒนาในนนทบุรีน้อยลง

โดยบริษัท Everland เป็นบริษัทที่มีการพัฒนาคอนโดมิเนียมในนนทบุรีมากที่สุดถึง 5,679 ยูนิต ด้วยโครงการ The Politan ที่มีถึง 3 โครงการด้วยกัน เน้นพัฒนาโครงการใน Segment 40-60K บาท/ตร.ม.

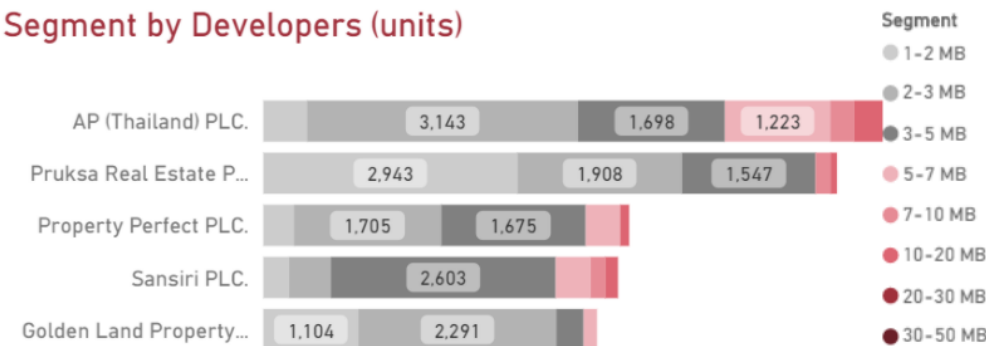
HOUSING

New Launch by Year (units)

Type ● Listed Company ● Non-Listed Company



Segment by Developers (units)



Developer ที่พัฒนาโครงการแนวราบในนนทบุรี 83% เป็นบริษัทที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ และอีก 17% เป็นบริษัทที่อยู่นอกตลาดหลักทรัพย์

ภาพรวมของตลาดบริษัท AP และ Pruksa เป็นบริษัทที่มีการพัฒนาแนวราบในนนทบุรีมากที่สุด โดยส่วนใหญ่เน้นพัฒนาโครงการที่ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

ในปี 2563 นี้ บริษัทที่มีการพัฒนาแนวราบในทำเลนนทบุรีมากที่สุดคือ มั่นคงการเคหะ, SC Asset, แสนสิริ และ Origin

THANK YOU



สมาคม
บ้านดี
นนทบุรี

แหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีของกรุงเทพมหานคร



Home
Buyers



05 Oct 2020