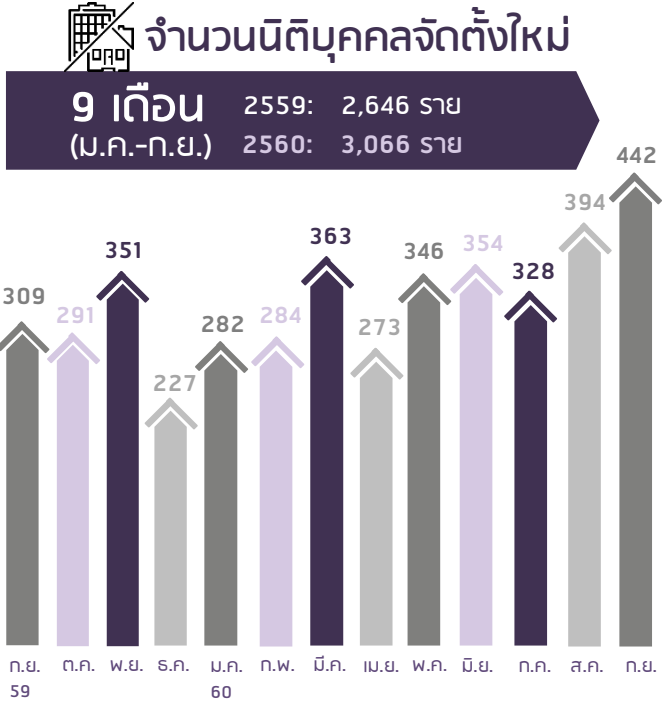


**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์:** คือ การซื้อ การขาย การเช่าและการดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่น เช่น บ้านพร้อมที่ดิน คอนโดมิเนียม อาคารสำนักงาน ห้องชุด และการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น

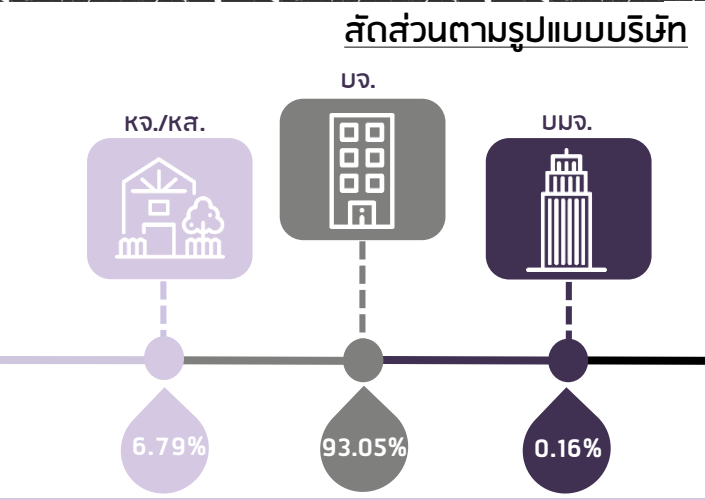
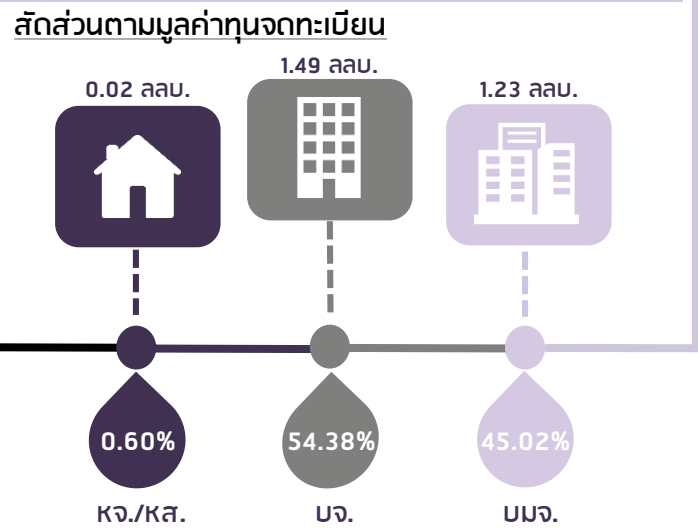
จากข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในเดือน ก.ย.60 มีจำนวนจัดตั้งสูงเป็นอันดับที่ 2 จากจำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจทั้งหมด และเป็นสถิติจัดตั้งสูงสุดในรอบปี 2560 (ม.ค.-ก.ย.) โดยมีจำนวน 442 ราย สูงกว่าเดือนก่อน (ส.ค.60) จำนวน 48 ราย คิดเป็น 12.18% และเมื่อพิจารณาจำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจในรอบ 9 เดือนของปี 2560 (ม.ค.-ก.ย.) มีจำนวน 3,066 ราย สูงกว่าช่วงเดียวกันของปี 2559 (ม.ค.-ก.ย.) จำนวน 420 ราย คิดเป็น 15.87%

นอกจากนี้ มูลค่าทุนจดทะเบียนจัดตั้งของธุรกิจประเภทนี้ในเดือน ก.ย.60 มีมูลค่าสูงเป็นอันดับที่ 1 จากมูลค่าทุนจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจทั้งหมด โดยมีมูลค่าทุนรวมทั้งสิ้น 15,996 ล้านบาท



## ภาพรวมธุรกิจ

ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2560 มีธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินกิจการอยู่ทั่วประเทศ จำนวน 53,159 ราย โดยส่วนใหญ่จะจัดตั้งในรูปแบบบริษัทจำกัด จำนวน 49,466 ราย คิดเป็น 93.05% รองลงมาคือห้างหุ้นส่วนจำกัด/ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล จำนวน 3,608 ราย คิดเป็น 6.79% ในขณะที่มีการจัดตั้งในรูปแบบบริษัทมหาชนจำกัดมีจำนวนเพียง 85 ราย คิดเป็น 0.16% และเป็นบริษัทที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 53 ราย คิดเป็น 62.35% ของบริษัทมหาชนจำกัดทั้งหมด



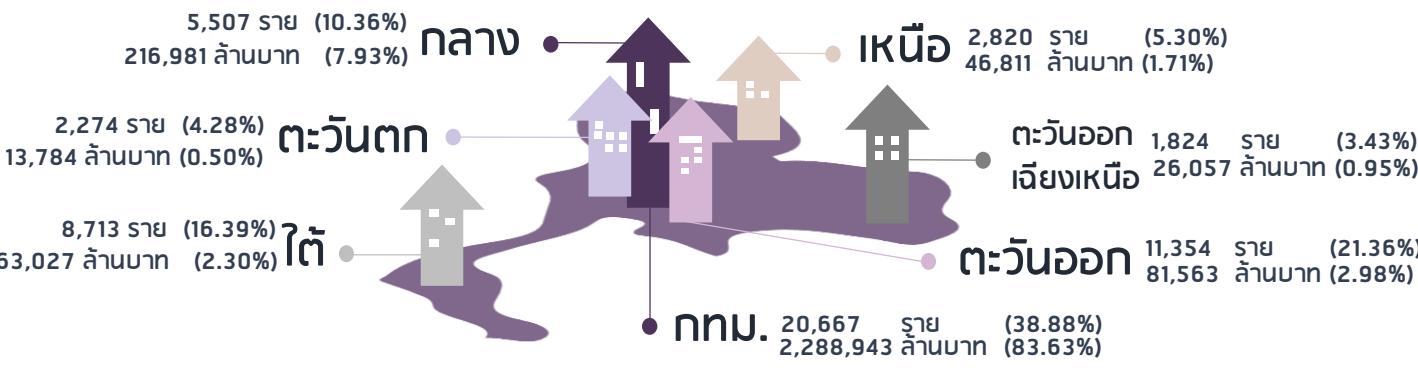
มูลค่าทุนจดทะเบียนนิติบุคคลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่า 2,737,166 ล้านบาท แบ่งเป็น บริษัทจำกัด มูลค่า 1,488,523 ล้านบาท คิดเป็น 54.38% ห้างหุ้นส่วนจำกัด/ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มูลค่า 16,497 ล้านบาท คิดเป็น 0.60% และบริษัทมหาชนจำกัด มูลค่า 1,232,146 ล้านบาท คิดเป็น 45.02%

ทั้งนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แบ่งเป็นนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท จำนวน 18,920 ราย คิดเป็น 35.59% ทุนจดทะเบียนมากกว่า 1 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท จำนวน 19,812 ราย คิดเป็น 37.27% และทุนจดทะเบียนมากกว่า 100 ล้านบาท จำนวน 2,368 ราย คิดเป็น 4.45%



# นิติบุคคลคงอยู่แบ่งตามพื้นที่

นิติบุคคลคงอยู่ทั้งหมด 53,159 ราย  
ทุนจดทะเบียน 2,737,166 ล้านบาท



พิจารณาการกระจายตัวตามที่ตั้งของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครมากที่สุดถึง 38.88% รองลงมาคือ ภาคตะวันออก 21.36% และภาคใต้ 16.39% ตามลำดับ สำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียน มีจำนวนรวมทั้งสิ้น 2,737,166 ล้านบาท โดยกรุงเทพมหานคร มีมูลค่ามากที่สุด คิดเป็น 83.63% รองลงมาคือ ภาคกลาง 7.93% และภาคตะวันออก 2.98% ตามลำดับ

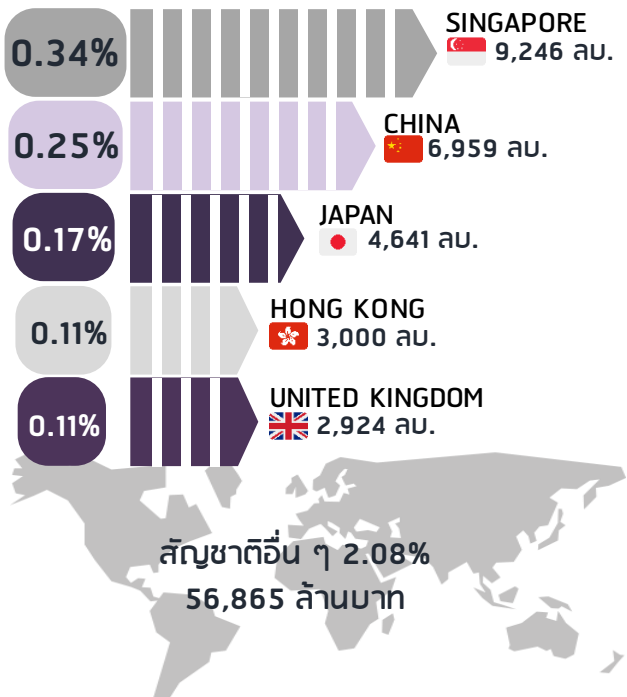
จังหวัดในภูมิภาคที่เป็นที่ตั้งของธุรกิจประเภทนี้สูงสุด 5 อันดับแรก คือ

1. ชลบุรี 10,199 ราย
2. ภูเก็ต 4,461 ราย
3. สุราษฎร์ธานี 2,916 ราย
4. เชียงใหม่ 1,777 ราย
5. ประจวบคีรีขันธ์ 1,540 ราย

แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการส่วนใหญ่นิยมประกอบธุรกิจในพื้นที่จังหวัดหลักๆของแต่ละภูมิภาคที่เป็นศูนย์กลางด้านเศรษฐกิจ ด้านการท่องเที่ยว และมีความคมนาคมที่สะดวก เนื่องจากมีจำนวนประชากรมาก มีความต้องการและกำลังซื้อสูง รวมทั้งมีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานที่ครบถ้วนเหมาะสมในการประกอบธุรกิจ



# สัดส่วนมูลค่าเงินทุนแบ่งตามสัญชาติ



การลงทุนตามสัญชาติของธุรกิจสังหาริมทรัพย์ พบว่า ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนของคนไทย มูลค่า 2,653,531 ล้านบาท คิดเป็น 96.04% และการลงทุนของต่างชาติ มูลค่า 83,635 ล้านบาท คิดเป็น 3.06% โดยต่างชาติที่ลงทุนในธุรกิจประเภทนี้สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่

- สิงคโปร์ มูลค่า 9,246 ล้านบาท คิดเป็น 0.34%
- จีน มูลค่า 6,959 ล้านบาท คิดเป็น 0.25%
- ญี่ปุ่น มูลค่า 4,641 ล้านบาท คิดเป็น 0.17%

เมื่อพิจารณาจำนวนนิติบุคคลของธุรกิจประเภทนี้มีชาวต่างชาติที่ถือครองหุ้น จำนวน 15,661 ราย คิดเป็น 29.46% ของทั้งหมด (53,159 ราย) โดยส่วนใหญ่จะลงทุนประกอบธุรกิจร่วมกับคนไทย มีจำนวน 15,410 ราย คิดเป็น 98.40% ในขณะที่กิจการที่มีสถานะเป็นต่างด้าว คือ มีต่างชาติถือหุ้นมากกว่า 50% มีจำนวน 251 ราย คิดเป็น 1.60%



# อัตราส่วนทางการเงิน

	2554	2555	2556	2557	2558	เฉลี่ย
รายได้รวม (ล้านบาท)	530,098.90	631,905.87	732,198.41	788,537.03	824,861.61	701,520.36
อัตรากำไรสุทธิ (%)	9.35	10.24	12.42	12.72	11.63	11.27
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน	1.30	1.33	1.48	1.67	2.43	1.64
อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.71	0.68	0.66	0.50	0.26	0.56
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	1.78	2.15	2.61	2.76	2.56	2.37
อัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยสะสม (CAGR)	11.69% ต่อปี					

หมายเหตุ: Compound Annual Growth Rate (CAGR) เป็นสูตรการคำนวณทางการเงินเพื่อวัดอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีในช่วงระยะเวลาที่กำหนด สูตรการคำนวณ คือ  $(\text{รายได้ปีสุดท้าย} / \text{รายได้ปีแรก})^{1/(n-1)} - 1$  โดย n = จำนวนปีที่นำมาคำนวณ

เมื่อพิจารณาผลประกอบการย้อนหลัง 5 ปี (2554-2558) สะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราการเติบโตของรายได้เฉลี่ยสะสม (CAGR) 11.69% ต่อปี และความสามารถในการทำกำไรเฉลี่ยอยู่ที่ 11% ต่อปี ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนอัตรากำไรสุทธิที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มธุรกิจอื่น

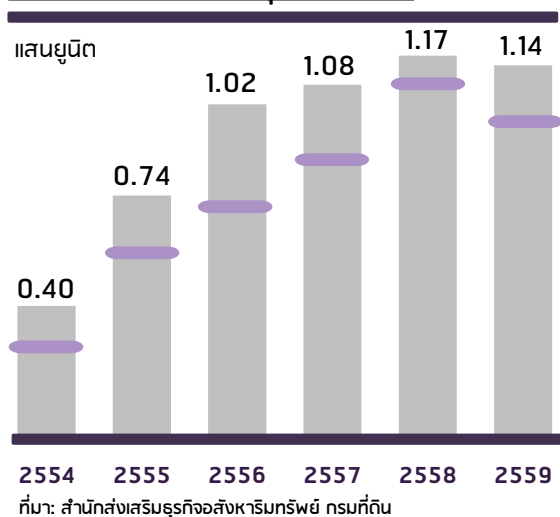
แม้ว่าเศรษฐกิจในปี 2558 จะชะลอตัว แต่ด้วยมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐที่ลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองเหลือ 0.01% จาก 2% (ระหว่าง 19 ต.ค. 58 - 30 เม.ย. 59) ทำให้รายได้รวมของธุรกิจนี้ยังสามารถเติบโตได้ 4.61% จากปี 2557 และมีอัตราส่วนทุนหมุนเวียนเพิ่มสูงขึ้นเป็น 2.43 เท่า แสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องของธุรกิจที่มีมากขึ้น แต่อีกนัยหนึ่งอาจสะท้อนให้เห็นถึงจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นสินทรัพย์รอการขายที่อาจเปลี่ยนเป็นความเสี่ยงได้ หากการบริหารระบายนโยบายไม่มีประสิทธิภาพ

ในส่วนของหนี้สินผู้ประกอบการมีอัตราหนี้สินต่อสินทรัพย์ลดลงจากปีก่อน ทำให้ความเสี่ยงในด้านเงินกู้ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากสินทรัพย์รวมสูงขึ้นและผู้ประกอบการเน้นระบายนโยบายสต็อกคงค้างมากกว่าการขอสินเชื่อเพื่อเปิดโครงการใหม่ในปี 2558 อีกทั้งประสิทธิภาพในการบริหารสินทรัพย์เพื่อทำกำไรยังคงอยู่ในระดับดี โดยพิจารณาจากผลตอบแทนจากสินทรัพย์ ซึ่งมีค่าเฉลี่ย 2.37% ของสินทรัพย์รวม

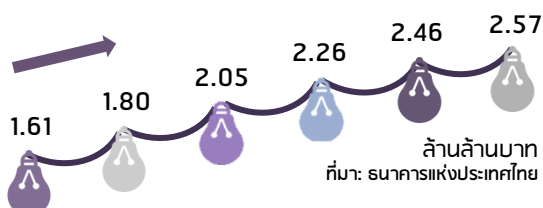


## เครื่องชี้วัดธุรกิจ

### การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ



### สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารไทยพาณิชย์



ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องนับจากปี 2555 เห็นได้จากสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นจากปี 2554 ที่มียอดการจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในระดับที่ต่ำเพียง 0.40 แสนยูนิต และในช่วงปี 2555-2558 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดเริ่มฟื้นตัวสูงขึ้นอย่างชัดเจนจาก 0.74 แสนยูนิต เป็น 1.17 แสนยูนิต ซึ่งมีทิศทางที่สอดคล้องกับการให้สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน สะท้อนให้เห็นถึงการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยที่มีมาอย่างต่อเนื่อง

สำหรับในปี 2559 ยอดการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีที่ผ่านมา อยู่ที่ 1.14 แสนยูนิตซึ่งการปรับตัวนี้สะท้อนให้เห็นถึงความต้องการและกำลังซื้อในตลาดลดลง เนื่องจากภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ดังนั้นผู้ประกอบการจึงชะลอการลงทุนและเน้นการขายที่พักอาศัยคงค้างแทนการเปิดโครงการใหม่ ขณะที่มูลค่าสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ในปี 2559 ยังคงเพิ่มขึ้นคิดเป็น 4.47% จากปี 2558 ซึ่งเป็นผลมาจากราคามูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้น ทำให้ต้องใช้เงินลงทุนมากขึ้น



# แนวโน้มธุรกิจ



แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 คาดว่าจะยังสามารถขยายตัวได้ในอัตราที่ชะลอตัวลงเล็กน้อย เนื่องจากจำนวนที่อยู่อาศัยคงค้างยังอยู่ในระดับที่สูงและการบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทั้งนี้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงหันมาพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าราคาในระดับบนมากขึ้น เนื่องจากกำลังซื้อที่ชะลอตัวและปัญหานี้ครัวเรือนส่งผลกระทบต่อลูกค้าในระดับรายได้น้อยถึงปานกลางมากกว่าลูกค้ารายได้ระดับบนที่สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้มากกว่า ในขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนได้ปรับกลยุทธ์ทางการตลาดเน้นการขายที่พิก่ออาศัยให้แก่อลูกค้าต่างชาติ โดยเฉพาะโครงการอาคารชุดที่กฎหมายไทยให้ชาวต่างชาติถือครองได้ แต่ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายทั้งหมดของอาคารชุดนั้น เนื่องจากแผนการพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษของภาครัฐ จะดึงดูดชาวต่างชาติเข้ามาทำงานในประเทศมากขึ้น

นอกจากนี้การเร่งลงทุนของรัฐในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ทั้งรถไฟฟ้าในเขตกทม.และปริมณฑล และระบบขนส่งต่างๆ เช่น รถไฟความเร็วสูง และมอเตอร์เวย์ เป็นปัจจัยบวกต่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยตามแนวขนส่งมวลชนเหล่านี้และเกิดการกระจายตัวของเมืองสู่พื้นที่รอบนอก รวมถึงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) จะกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่เพื่อรองรับขยายตัวของเมือง

ในส่วนของพ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในปี 2562 จะส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจนี้ ผู้ประกอบการต้องรับการต้นทุนที่เพิ่มขึ้นในที่ดินผืนที่รอการพัฒนาและที่อยู่อาศัยคงค้างในสต็อกที่อาจถูกเก็บภาษี อย่างไรก็ตามพ.ร.บ.ฉบับนี้อาจช่วยกระตุ้นให้ที่ดินมีการซื้อขายและพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น เนื่องจากผู้ที่ถือกรรมสิทธิ์ไม่ต้องการเสียภาษีในที่ดินเปล่า จึงทำให้มีโอกาสเกิดโครงการที่อยู่อาศัยในทำเลที่มีศักยภาพมากขึ้น



# บทสรุป

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่สำคัญต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในประเทศ เนื่องจากมีความเกี่ยวเนื่องถึงธุรกิจอื่นๆ เช่น การจ้างแรงงาน ธุรกิจขายวัสดุก่อสร้าง และธุรกิจสถาบันการเงิน

จากตัวเลขการจัดตั้งนิติบุคคลของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2560 ที่เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด สะท้อนให้เห็นถึงการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงมากขึ้นเมื่อจำนวนผู้ประกอบการมีมากขึ้นแต่ทำเลที่มีศักยภาพเริ่มมีจำกัด ทำให้ราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เริ่มปรับตัวสูงตามไปด้วย โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นผู้ถือครองส่วนแบ่งใหญ่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากมีเงินลงทุนสูงและได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อ ขณะที่บริษัทรายย่อยจะเน้นลงทุนในโครงการขนาดเล็กถึงขนาดกลาง

อย่างไรก็ตามจากผลประกอบการ 5 ปีย้อนหลัง (2554-2558) ยังคงสร้างกำไรได้อย่างต่อเนื่อง แต่เพื่อกระจายความเสี่ยงในสภาวะที่ตลาดมีการชะลอตัวของกำลังซื้อ ผู้ประกอบการเริ่มมีการปรับโครงสร้างธุรกิจ โดยเพิ่มประเภทธุรกิจที่ช่วยสร้างรายได้ประจำ เช่น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่า และการพัฒนาคอมมูนิตีมีอลล์ ควบคู่ไปกับธุรกิจเดิมด้วย

