

สรุปสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ไตรมาสแรก ปี 2555

สัมมา คีตสิน

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์

30 เมษายน 2555

ตลาดที่อยู่อาศัยในไตรมาสแรกของปี 2555 ยังคงได้รับผลกระทบเชิงจิตวิทยาจากเหตุการณ์อุทกภัยเมื่อไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 แต่สถานการณ์ตลาดมีแนวโน้มดีขึ้นตามลำดับ

คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ได้เลื่อนกำหนดเวลาเดิมที่จะปรับเกณฑ์สัดส่วนการให้สินเชื่อต่อมูลค่าที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน หรือเกณฑ์ LTV (Loan-to-Value Ratio) ออกไปจากเดิมซึ่งตั้งใจจะบังคับใช้สำหรับบ้านจัดสรร ในวันที่ 1 มกราคม 2555 เป็นให้เริ่มต้นบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นการบรรเทาปัญหาของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งประสบปัญหารุนแรงกว่าที่อยู่อาศัยแนวสูง

ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งแรกของปีนี้ เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2555 คณะกรรมการฯ ประเมินว่า ในภาวะที่ความเสี่ยงด้านเงินเฟ้อมีไม่มาก ขณะที่ปัญหาเศรษฐกิจโลกที่ยืดเยื้อยังคงเป็นปัจจัยลบต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 เป็นร้อยละ 3.00 ต่อปี และประเมินว่าการผ่อนคลายอัตราดอกเบี้ยนโยบายในครั้งนี้จะสนับสนุนกระบวนการฟื้นฟูเศรษฐกิจให้กลับสู่ระดับปกติได้เร็วขึ้น อย่างไรก็ตาม ในการประชุมครั้งต่อมา เมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2555 คณะกรรมการฯ มีมติให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบาย

ดังนั้น แนวโน้มในช่วงครึ่งแรกของปี 2555 อัตราดอกเบี้ยนโยบายจึงน่าจะอยู่ที่จุนกว่าปัญหาเงินเฟ้อจะมีความรุนแรงขึ้น และอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อที่อยู่อาศัยในตลาดจึงยังไม่มีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก

ราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างเริ่มผันผวน ค่าแรงขั้นต่ำปรับขึ้นเป็นวันละ 300 บาทแล้วในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑลและจังหวัดภูเก็ต ผู้ประกอบการและผู้บริโภคยังมีความกังวลในประเด็นความขัดแย้ง

ทางการเมืองและการบริหารจัดการน้ำอยู่บ้าง แต่โดยภาพรวมผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นมากขึ้นกว่าในช่วงปลายปี 2554

ตราบไคที่ภาครัฐยังคงเดินหน้าโครงการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และโครงการก่อสร้างทางด่วน ปรับปรุงขยายถนนสายหลัก สายรอง สะพาน และสาธารณูปโภคต่างๆ ทั้งในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และในจังหวัดภูมิภาค ตราบไคนั้น ตลาดที่อยู่อาศัยก็ยังสามารถเติบโตได้ จากการที่ชนชั้นกลางอพยพและหาซื้อที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นในเขตเมืองที่เจริญหรือกำลังพัฒนา

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในระหว่างเดือนมกราคม-มีนาคมของปี 2555 มีโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่รวม 95 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 28,800 หน่วย แบ่งเป็นบ้านจัดสรร 52 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 6,850 หน่วย และอาคารชุด 43 โครงการ จำนวนหน่วยรวมประมาณ 21,950 หน่วย

สำหรับจำนวนบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ 6,850 หน่วยนั้น นับว่าลดลงมากจากระดับ 16,100 หน่วย (จาก 87 โครงการ) ในไตรมาสเดียวกันของปี 2554 และน้อยกว่ายอดรวมประมาณ 13,700 หน่วย (จาก 69 โครงการ) ในไตรมาสแรกของปี 2553

หากดูสถานการณ์แยกเป็นรายเดือน พบว่า มีการเปิดหน่วยบ้านจัดสรรใหม่ในเดือนมกราคม ประมาณ 1,150 หน่วย และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 1,600 หน่วยในเดือนกุมภาพันธ์ ก่อนที่จะมีการเปิดจำนวนมากขึ้นในเดือนมีนาคมรวมกันอีกประมาณ 4,100 หน่วย แต่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังหลีกเลี่ยงการเปิดโครงการใหม่ในโซนอูทกภัย

หากแยกรายจังหวัดพบว่า เป็นหน่วยที่เปิดขายในกรุงเทพฯ ประมาณ 2,400 หน่วย ในนนทบุรี ประมาณ 1,900 หน่วย ในปทุมธานีประมาณ 1,250 หน่วย ในสมุทรปราการประมาณ 750 หน่วย ในสมุทรสาครประมาณ 500 หน่วย และในนครปฐมเพียงประมาณ 50 หน่วย

หากแยกตามประเภทบ้าน พบว่า เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 3,250 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 47 ของหน่วยบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ทั้งหมด) เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 2,650 หน่วย (คิดเป็นร้อยละ 38) ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและอาคารพาณิชย์พักอาศัย

โครงการบ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสแรกปีนี้ เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 25 โครงการ รวมประมาณ 4,400 หน่วย (เท่ากับร้อยละ 64 ของ

จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรที่เปิดใหม่ทั้งตลาด) เทียบกับไตรมาสแรกปีที่แล้ว ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดโครงการบ้านจัดสรรใหม่ 43 โครงการ รวมประมาณ 11,700 หน่วย หรือเท่ากับยอดในส่วนนี้หดหายไปมากกว่าร้อยละ 60

จำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเฉลี่ยต่อโครงการในไตรมาสแรกปี 2555 เท่ากับ 130 หน่วย (แบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 175 หน่วย และแบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 90 หน่วย)

เทียบกับค่าเฉลี่ย 170 หน่วยต่อโครงการตลอดทั้งปี 2554 (แบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 230 หน่วย และเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 115 หน่วย) จึงเห็นได้ว่า ในไตรมาสแรกปีนี้ผู้ประกอบการเปิดโครงการบ้านจัดสรรที่มีขนาดโครงการเล็กกลง

สำหรับจำนวนห้องชุดเปิดขายใหม่ 21,950 หน่วยนั้น นับว่าเพิ่มขึ้นมากจากระดับ 13,600 หน่วย (จาก 36 โครงการ) ในไตรมาสเดียวกันของปี 2554 และมากกว่าระดับประมาณ 15,800 หน่วย (จาก 37 โครงการ) ในไตรมาสแรกปี 2553

ดูสถานการณ์แยกเป็นรายเดือน พบว่า มีการเปิดหน่วยห้องชุดใหม่ในเดือนมกราคมประมาณ 5,900 หน่วย และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 7,700 หน่วยในเดือนกุมภาพันธ์ ก่อนที่จะเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 8,300 หน่วยในเดือนมีนาคม

หากแยกรายจังหวัดพบว่า เป็นหน่วยที่เปิดขายในกรุงเทพฯ จังหวัดเดียวมากถึงประมาณ 14,900 หน่วย ในสมุทรปราการประมาณ 4,050 หน่วย ในนนทบุรีประมาณ 2,750 หน่วย ในปทุมธานีประมาณ 250 หน่วย สำหรับสมุทรสาครและนครปฐมไม่มีการเปิดโครงการอาคารชุดใหม่

โครงการอาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาสแรกปีนี้ เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 23 โครงการ รวมประมาณ 15,000 หน่วย (เท่ากับร้อยละ 68 ของจำนวนหน่วยห้องชุดที่เปิดใหม่ทั้งตลาด) เทียบกับไตรมาสแรกปีที่แล้ว ผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดโครงการอาคารชุดใหม่เพียง 14 โครงการ รวมกันเพียงประมาณ 10,000 หน่วย หรือเท่ากับยอดในส่วนนี้เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 50

จำนวนหน่วยห้องชุดเฉลี่ยต่อโครงการในไตรมาสแรกปี 2555 เท่ากับ 510 หน่วย (แบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 650 หน่วย และแบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 345 หน่วย)

เทียบกับค่าเฉลี่ย 390 หน่วยต่อโครงการตลอดทั้งปี 2554 (แบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 640 หน่วย และแบ่งเป็นโครงการของผู้ประกอบการซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เฉลี่ยโครงการละ 205 หน่วย) จึงเห็นได้ว่า ในไตรมาสแรกปีนี้ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เปิดโครงการที่มีขนาดใกล้เคียงปี 2554 แต่ผู้ประกอบการซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เปิดโครงการอาคารชุดที่มีขนาดโครงการเล็ก

ลง
สรุปได้ว่า ในไตรมาสแรกที่ผ่านมา ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นการเปิดโครงการอาคารชุดมากกว่าแนวราบ สัดส่วนการเปิดหน่วยห้องชุดมีมากกว่าหน่วยบ้านจัดสรรมากกว่า 3 เท่าตัว โดยโครงการอาคารชุดเปิดใหม่ส่วนหนึ่งเป็นโครงการที่เลื่อนการเปิดตัวมาจากช่วงอุทกภัย เป็นโครงการซึ่งผู้ประกอบการมีพื้นที่ดินซึ่งซื้อไว้ก่อนอุทกภัยอยู่แล้ว ต่างจากโครงการแนวราบซึ่งผู้ประกอบการส่วนใหญ่มองว่ายังทำการตลาดได้ยากในไตรมาสแรก

อย่างไรก็ตาม ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์คาดว่าแนวโน้มหลังไตรมาสแรกผ่านไปผู้ประกอบการจะชะลอการเปิดโครงการอาคารชุดลง สำหรับการเปิดโครงการแนวราบหรือบ้านจัดสรรใหม่นั้นอาจจะยังชะลอตัวต่อเนื่องในไตรมาสที่สอง แต่จะเริ่มมีมากขึ้นชัดเจนในครึ่งหลังของปี หากไม่มีอุทกภัยหรือภัยธรรมชาติอื่น หรือเหตุการณ์รุนแรงอื่นๆ มาทำให้สถานการณ์ตลาดแยกลง

โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในต่างจังหวัด

ในแผนงานประจำปี 2555 ซึ่งผู้ประกอบการได้แถลงต่อสื่อมวลชนในช่วงต้นปี ทำให้เห็นภาพว่าผู้ประกอบการจากส่วนกลางซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีแผนขยายการดำเนินงานออกไปสู่จังหวัดหัวเมืองใหญ่ในภูมิภาคมากขึ้น โดยเฉพาะในจังหวัดชลบุรี ในอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ต่อเนื่องอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี

ในจังหวัดชลบุรี มีผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลาง ซึ่งได้ประกาศแผนงานที่จะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2555 ได้แก่

- LALIN (บ้านจัดสรร 1 โครงการ)
- LPN (อาคารชุด 3 โครงการ)
- NCH (บ้านจัดสรร 1 โครงการ อาคารชุด 2 โครงการ)
- NUSA (บ้านจัดสรร 1 โครงการ)
- PS (บ้านจัดสรร 1 โครงการ)
- QH (บ้านจัดสรร 3 โครงการ อาคารชุด 2 โครงการ)
- SC (อาคารชุด 1 โครงการ)
- SENA (บ้านจัดสรร 1 โครงการ)
- SIRI (อาคารชุด 1 โครงการ)
- SPALI (บ้านจัดสรร 3 โครงการ)

รวมโครงการที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการจากส่วนกลางประมาณ 20 โครงการ แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 11 โครงการ และอาคารชุดประมาณ 9 โครงการ นอกจากนี้ ยังมีโครงการของผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ประกอบการในท้องถิ่นอีกจำนวนหนึ่ง

สำหรับในพื้นที่อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และอำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีผู้ประกอบการรายใหญ่จากส่วนกลางซึ่งได้ประกาศแผนงานที่จะเปิดโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2555 ได้แก่

- CI (บ้านจัดสรร 1 โครงการ)
- LPN (อาคารชุด 2 โครงการ)
- MJD (อาคารชุด 2 โครงการ)
- SC (บ้านจัดสรร 1 โครงการ อาคารชุด 1 โครงการ)
- SIRI (อาคารชุด 4 โครงการ)

รวมโครงการที่อยู่อาศัยจากผู้ประกอบการจากส่วนกลางประมาณ 11 โครงการ แบ่งเป็นบ้านจัดสรรประมาณ 2 โครงการ และอาคารชุดประมาณ 9 โครงการ นอกจากนี้ ยังมีโครงการของผู้ประกอบการรายย่อยและผู้ประกอบการในท้องถิ่นอีกจำนวนหนึ่ง

นอกจากนี้ ผู้ประกอบการจากส่วนกลางยังมีแผนเปิดโครงการในจังหวัดใหญ่อื่นๆ ดังนี้

จังหวัดเชียงใหม่ ผู้ประกอบการจากส่วนกลางยังมีแผนเปิดโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3 โครงการ และอาคารชุดประมาณ 3 โครงการ

จังหวัดภูเก็ต ผู้ประกอบการจากส่วนกลางยังมีแผนเปิดโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 6 โครงการ และอาคารชุดประมาณ 4 โครงการ

จังหวัดนครราชสีมา ผู้ประกอบการจากส่วนกลางยังมีแผนเปิดโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 3 โครงการ

จังหวัดขอนแก่น ผู้ประกอบการจากส่วนกลางยังมีแผนเปิดโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 5 โครงการ และอาคารชุดประมาณ 1 โครงการ

จังหวัดอุดรธานี ผู้ประกอบการจากส่วนกลางยังมีแผนเปิดโครงการบ้านจัดสรรประมาณ 1 โครงการ

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ในไตรมาสแรกของปี 2555 มีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่จำนวนประมาณ 20,900 หน่วย ลดลงร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2554 ซึ่งมีจำนวนประมาณ 22,700 หน่วย

ยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาสแรก แบ่งเป็นเดือนมกราคมประมาณ 3,300 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 10,900 หน่วย และเดือนมีนาคมอีกประมาณ 6,700 หน่วย

ทั้งนี้ แบ่งเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯประมาณ 11,900 หน่วย และจังหวัดรอบปริมณฑลรวมกันอีกประมาณ 9,000 หน่วย เป็นที่น่าสังเกตว่าจำนวนหน่วยในกรุงเทพฯเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่จำนวนหน่วยในจังหวัดรอบปริมณฑลกลับลดลงมากถึงร้อยละ 25 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน สะท้อนปัญหาผลพวงจากอุทกภัยใหญ่ ซึ่งกระทบจังหวัดปริมณฑลมากกว่า เช่น ในจังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และนครปฐม

แยกตามประเภทของที่อยู่อาศัย พบว่าเป็นห้องชุดประมาณ 9,750 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนหน่วยห้องชุดคิดเป็นร้อยละ 47 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด

เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 7,550 หน่วย ลดลงร้อยละ 23 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวคิดเป็นร้อยละ 36 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด

เป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 2,800 หน่วย ลดลงร้อยละ 6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยจำนวนหน่วยทาวน์เฮ้าส์คิดเป็นร้อยละ 13 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด

ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์พักอาศัยประมาณ 450 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 350 หน่วย ลดลงรวมกันประมาณร้อยละ 42 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีจำนวนหน่วยรวมกันคิดเป็นร้อยละ 4 ของหน่วยที่อยู่อาศัยทั้งหมด

สัดส่วนอาคารชุดสร้างเสร็จจดทะเบียนที่ร้อยละ 47 ของหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด ยังคงต่ำกว่าร้อยละ 50 ต่อเนื่องจากตลอดปี 2554 ซึ่งมีสัดส่วนเพียงร้อยละ 42 ถือว่าลดลงจากสัดส่วนร้อยละ 57 ตลอดปี 2552 และร้อยละ 56 ตลอดปี 2553 ทั้งนี้ เนื่องจากผู้ประกอบการภาคเอกชนเปิดโครงการอาคารชุดน้อยลงในปี 2554 เทียบกับปี 2553 รวมถึงกรณีที่หน่วยอาคารชุดเอื้ออาทรมีจำนวนลดลง และประเด็นปัญหาการขาดแคลนแรงงานและปัญหาอุทกภัย ทำให้การก่อสร้างอาคารชุดจนเสร็จมีความล่าช้ากว่ากำหนด เพราะต้องสร้างให้เสร็จทั้งอาคารจึงจะจดทะเบียนเป็นห้องชุดใหม่ได้

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาสแรกของปี 2555 มีรวมกันประมาณ 32,100 หน่วย ลดลงร้อยละ 10 เมื่อเทียบกับจำนวน 35,600 หน่วย ในช่วงไตรมาสแรกปี 2554 แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 จากจำนวน 28,200 หน่วยของไตรมาสสุดท้ายปี 2554

แบ่งเป็นยอดโอนในเดือนมกราคมประมาณ 7,900 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 10,550 หน่วย และเดือนมีนาคมประมาณ 13,650 หน่วย แสดงให้เห็นว่าสถานการณ์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ดีขึ้นตามลำดับ

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทในทั้ง 6 จังหวัด กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เฉลี่ยต่อเดือนในไตรมาสแรกปี 2555 เท่ากับเดือนละ 10,700 หน่วย เปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยเดือนละ 12,500 หน่วยตลอดช่วงปี 2554 และเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยเดือนละ หน่วย 13,550 หน่วย ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 (ซึ่งในช่วงก่อนเกิดอุทกภัยใหญ่ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล)

หากดูเฉพาะจังหวัดปริมณฑล 3 จังหวัดที่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยรุนแรงที่สุด พบว่ายอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภท เปรียบเทียบรอบ 9 เดือนแรกของปี 2554 (ก่อนอุทกภัย) กับรอบ 6 เดือนถัดมา (ระหว่างเดือนกันยายน 2554 – มีนาคม 2555) เป็นดังนี้

จังหวัด	จำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน มกราคม-กันยายน 2554	จำนวนหน่วยเฉลี่ยต่อเดือน ตุลาคม 2554 – มีนาคม 2555	ลดลง ร้อยละ
นนทบุรี	2,200	1,230	-44%
ปทุมธานี	1,180	670	-43%
นครปฐม	410	200	-51%

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสแรกของปี 2555 แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 14,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 44 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) รองลงมา เป็นทาวน์เฮ้าส์ 9,050 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 28) บ้านเดี่ยว 5,450 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) อาคารพาณิชย์ 2,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 8) ที่เหลือเป็นบ้านแฝดประมาณเกือบ 800 หน่วย

พิจารณาในแง่ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในไตรมาสแรกมีมูลค่ารวมกันประมาณ 69,350 ล้านบาท แบ่งเป็น ห้องชุดมีมูลค่าการโอนประมาณ 26,550 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอนประมาณ 19,700 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่าการโอนประมาณ 14,100 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอนประมาณ 7,100 ล้านบาท และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอน 1,900 ล้านบาท

จากจำนวนหน่วยห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยห้องชุดใหม่ประมาณร้อยละ 68 หรือ 2 ใน 3 ของทั้งหมด และเป็นหน่วยห้องชุดมือสองประมาณร้อยละ 32 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับตัวเลขของปี 2553 ทั้งปีและตัวเลขของไตรมาสแรกปี 2554

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุด มีมากที่สุดในกรุงเทพฯ ประมาณ 11,200 หน่วย ในจังหวัดนนทบุรีประมาณ 1,350 หน่วย จังหวัดสมุทรปราการประมาณ 850 หน่วย จังหวัดปทุมธานีประมาณ 600 หน่วย จังหวัดสมุทรสาครประมาณ 100 หน่วย

พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วยของห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในกรุงเทพฯ อยู่ที่ประมาณ 38.6 ตารางเมตร ส่วนในจังหวัดปริมณฑลอยู่ที่ประมาณ 35.2 ตารางเมตร

พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใหม่ (โอนจากนิติบุคคล) มากที่สุดในไตรมาสแรกปีนี้ ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตบางซื่อ เขตพระโขนง เขตบางเขน และเขตบางนา ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วย

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา) มากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวขายใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรกปีนี้ ได้แก่ อำเภอบางพลี อำเภอบางบัวทอง เขตประเวศ อำเภอลำลูกกา และเขตบางขุนเทียน ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตหนองจอก อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองนนทบุรี เขตพระโขนง และเขตตลิ่งชัน ตามลำดับ

พื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ขายใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรกปีนี้ ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตประเวศ อำเภอบางพลี อำเภอเมืองสมุทรสาคร และอำเภอลำลูกกา ส่วนพื้นที่ซึ่งมีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์มือสองมากที่สุด ได้แก่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ เขตบางกะปิ เขตบางเขน อำเภอบางบัวทอง และอำเภอธัญบุรี ตามลำดับ โดยในอำเภอบางบัวทองมีจำนวนหน่วยการโอนประมาณ 270 หน่วย อำเภอธัญบุรีมีจำนวนหน่วยการโอนประมาณ 240 หน่วย เทียบกับอำเภอเมืองสมุทรปราการซึ่งมีการโอนสูงสุดประมาณ 400 หน่วย)

สินเชื่อที่อยู่อาศัย ทั่วประเทศ

หลังจากที่สถาบันการเงินปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยไปมากมายถึงประมาณ 377,200 ล้านบาทในปี 2553 แล้ว ในปี 2554 ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ยังคงสูงถึงประมาณ 375,500 ล้านบาทโดยเป็นการปล่อยมากใน 3 ไตรมาสแรกก่อนภาวะอุทกภัย ทั้งนี้ มีการแข่งขันในตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยรุนแรงในภาคธนาคารพาณิชย์ในช่วงไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ของปี 2554

ในไตรมาสแรกของปี 2555 สถาบันการเงินทุกประเภทปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยรวมกันประมาณ 87,400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6 จากยอดรวมประมาณ 82,300 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปี 2554 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เช่นกัน จากยอดรวมประมาณ 82,600 ล้านบาทในไตรมาสสุดท้ายของปี 2554 (ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่สำหรับไตรมาส 2 ปี 2554 เท่ากับประมาณ 99,300 ล้านบาท และสำหรับไตรมาส 3 ปี 2554 เท่ากับประมาณ 111,300 ล้านบาท)

ยอดสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่ในไตรมาสแรก ปี 2555 แยกเป็นส่วนของธนาคารพาณิชย์ประมาณร้อยละ 58 ของทั้งหมด ที่เหลือร้อยละ 42 เป็นส่วนของธนาคารของรัฐ (อนึ่ง ตั้งแต่ไตรมาสแรกปี

2555 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้เพิ่มข้อมูลสินเชื่อที่อยู่อาศัยปล่อยใหม่จากธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย และจากธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร รวมไว้ในข้อมูลธนาคารของรัฐด้วยแล้ว จากเดิมไม่มีการจัดเก็บข้อมูลจาก 2 ธนาคารรัฐดังกล่าว)

สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัยคงค้าง ซึ่งมียอดประมาณ 1,878,200 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2553 นั้น ปรับเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 2,036,800 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2554 และเมื่อสิ้นไตรมาสแรกปี 2555 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 2,110,400 ล้านบาท

ความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้สำรวจความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประจำไตรมาสแรก ปี 2555 มีผู้ประกอบการตอบแบบสอบถามจำนวน 166 บริษัท เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 30 บริษัท และบริษัทที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 136 บริษัท ในการคำนวณดัชนีรวมจะให้น้ำหนักบริษัทจดทะเบียนและบริษัทไม่จดทะเบียน 50:50 เท่ากัน

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยมีค่ากลางของดัชนีเท่ากับ 50 ดังนั้นหากค่าดัชนีสูงกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดี และหากดัชนีมีค่าสูงกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ดีขึ้นจากเดิม ในทางตรงข้าม หากค่าดัชนีต่ำกว่าค่ากลาง มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่ไม่ดี และหากดัชนีมีค่าต่ำกว่าเดิม มีนัยว่าผู้ประกอบการเห็นว่าเป็นภาวะที่แย่ลงจากเดิม

ผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ประจำไตรมาส 1 ปี 2555 พบว่าค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบัน (Current Situation Index) มีค่าเท่ากับ 54.3 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 4 ปี 2554 ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 37.2 และไตรมาสเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาสแรก ปี 2554) ซึ่งดัชนีมีค่าเท่ากับ 51.2

เมื่อแยกประเภทผู้ประกอบการ พบว่าสำหรับผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 61.9 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 36.6 สำหรับผู้ประกอบการที่ไม่ใช่บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันเท่ากับ 46.8 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าดัชนี 37.8

แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ซึ่งมักเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่กว่า มีความเชื่อมั่นในภาวะปัจจุบันสูงกว่าผู้ประกอบการซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และมักมีขนาดเล็กกว่า

ค่าดัชนีในไตรมาสนี้เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้วที่เป็นช่วงเกิดวิกฤตอุทกภัยใหญ่ โดยผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นเพิ่มขึ้นในเกือบทุกหมวด อาทิ ผลประกอบการ ยอดขาย การลงทุน การจ้างงาน และการเปิดโครงการใหม่ และ/หรือ เฟสใหม่

สำหรับดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า (Expectations Index) ประจำไตรมาสแรกปี 2555 มีค่าเท่ากับ 67.0 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้ว ซึ่งมีค่าเท่ากับ 60.8 ขณะที่ไตรมาสเดียวกันของปี 2554 ดัชนีมีค่าเท่ากับ 65.8

โดยในส่วนของบริษัทซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 71.7 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 65.5 และสำหรับบริษัทซึ่งไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีค่าดัชนีความคาดหวังในอีก 6 เดือนข้างหน้า เท่ากับ 62.3 ปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่แล้วซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 56.2

ค่าดัชนีความคาดหวังใน 6 เดือนข้างหน้า (มองไปถึงเดือนกันยายน 2555 เปรียบเทียบกับเดือนมีนาคม 2555 ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่สำรวจความเชื่อมั่น) สูงกว่าค่ากลางและมีค่าเพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าผู้ประกอบการมีความคาดหวังที่ดีขึ้นต่ออนาคต แต่อาจยังมีความกังวลต่อบัจจัยลบบางด้าน เช่น ภาวะเศรษฐกิจ การเมือง อุทกภัย และค่าแรงขั้นต่ำซึ่งปรับเพิ่มขึ้นตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2555 ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และในจังหวัดภูเก็ต
