

## ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ - ปริมาณ

ทั้งปี 2552

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) สำหรับทั้งปี 2552 พบว่ามีจำนวนหน่วยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย รวมกันประมาณ 220,300 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า

นายสัมมา คีตลีน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยรายละเอียดว่า จากจำนวน 220,300 แปลงดังกล่าว แบ่งออกได้เป็นอสังหาริมทรัพย์เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัยประมาณ 160,600 หน่วย ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยนั้นเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเปล่ามากถึง 51,200 แปลง และที่เหลือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ เช่น อาคารเพื่อการพาณิชย์ อาคารเพื่อการอุตสาหกรรม และอื่นๆ

จากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยประมาณ 160,600 หน่วยนั้น แบ่งเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด 56,100 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 35 ของการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน รองลงมาเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮาส์ 51,500 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยว 33,100 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21 เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ 15,350 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9 และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝดประมาณ 4,550 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 3

จากหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 160,600 หน่วยในปี 2552 นั้น เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 51 หรือประมาณ 81,900 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 49 หรือประมาณ 78,700 หน่วย ทั้งนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ประเมินการจากหน่วยต้นทางที่โอนกรรมสิทธิ์ ว่า หากเป็นการโอนโดยนิติบุคคลถือเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ และหากเป็นการโอนจากบุคคลธรรมดาถือเป็นหน่วยที่อยู่อาศัยมือสอง ซึ่งแม้จะไม่ตรงทุกกรณีแต่ก็น่าจะใกล้เคียงมากที่สุด

ที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด คือ ห้องชุดคอนโดมิเนียม มีการโอนประมาณ 56,100 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 64 หรือประมาณ 35,900 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 36 หรือประมาณ 20,200 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม 24,350 หน่วยในครึ่งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 31,750 หน่วยในครึ่งหลังของปี

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com

ที่อยู่อาศัยประเภทที่มีการโอนกรรมสิทธิ์รองลงมา คือ ทาวน์เฮ้าส์ มีการโอนประมาณ 51,500 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 45 หรือประมาณ 23,200 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 55 หรือประมาณ 28,300 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ 24,050 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 27,450 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว มีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 33,100 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 46 หรือประมาณ 15,200 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 54 หรือประมาณ 17,900 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยว 15,100 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 18,000 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารพาณิชย์ มีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 15,300 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 27 หรือประมาณ 4,100 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 73 หรือประมาณ 11,200 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ 7,100 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 8,200 หน่วยในครั้งหลังของปี

ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด มีการโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 4,500 หน่วย เป็นหน่วยสร้างใหม่ประมาณร้อยละ 68 หรือประมาณ 3,100 หน่วย และเป็นหน่วยบ้านมือสองประมาณร้อยละ 32 หรือประมาณ 1,400 หน่วย มีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝด 2,200 หน่วยในครั้งแรกของปี และเพิ่มขึ้นอีก 2,300 หน่วยในครั้งหลังของปี

การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นสูงมากถึงร้อยละ 22 จากปีก่อนหน้า การโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากปีก่อนหน้า การโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 2 ขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 3 และการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝดลดลงร้อยละ 1

จากจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดนี้ อยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวมากถึงร้อยละ 59 และเฉพาะในหมวดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม อยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวมากถึงร้อยละ 80 ของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

หากพิจารณาในเชิงมูลค่า พบว่ามีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทั้งที่อยู่อาศัย ที่ดินเปล่า และอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัย รวมกันคิดเป็นมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประมาณ 572,800 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1 จากปีก่อนหน้า

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เฉพาะประเภทที่อยู่อาศัย มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์รวมกันประมาณ 336,400 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8 จากปีก่อนหน้า แยกเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเดี่ยวมูลค่า 114,700 ล้านบาท ใกล้เคียงปีก่อนหน้า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุดมูลค่า 106,300 ล้านบาท เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 18 จากปีก่อนหน้า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ มูลค่า 68,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 จากปีก่อนหน้า เป็นการโอนกรรมสิทธิ์อาคารพาณิชย์ 38,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปีก่อนหน้า และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแฝด 9,300 ล้านบาท ใกล้เคียงปีก่อนหน้า

จากมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดนี้ อยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวมากถึงร้อยละ 69 และเฉพาะในหมวดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียม อยู่ในกรุงเทพฯจังหวัดเดียวสูงมากถึงร้อยละ 92 ของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งหมดในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

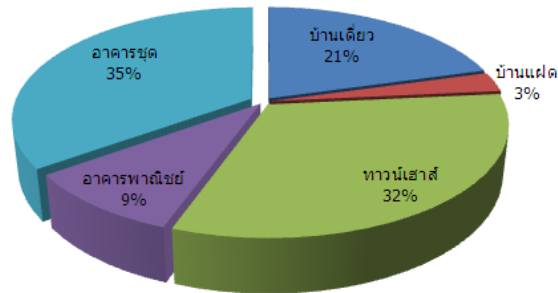
การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมในปี 2552 คิดเป็นพื้นที่ใช้สอยที่โอนรวมกันประมาณ 2.43 ล้านตารางเมตร หรือเฉลี่ยหน่วยละ 43 ตารางเมตร โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพฯ มีการโอนรวมประมาณ 2 ล้านตารางเมตร รองลงมาเป็นจังหวัดนนทบุรี มีพื้นที่ที่โอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 251,800 ตารางเมตร และจังหวัดสมุทรปราการมีพื้นที่ที่โอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 104,300 ตารางเมตร

สังเกตได้ว่า ยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่พุ่งสูงขึ้น เป็นผลมาจากความสนใจซื้อและโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ เป็นหลัก โดยมีมูลค่าเฉลี่ยของห้องชุดที่โอนหน่วยละ 1.89 ล้านบาท ส่วนหน่วยทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีความสนใจซื้อและโอนรองลงมานั้น มีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 1.32 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 3.47 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 2.48 ล้านบาท และบ้านแฝดมีมูลค่าเฉลี่ยต่อหน่วย 2.04 ล้านบาท อนึ่ง จำนวนหน่วยทั้งหมดที่กล่าวถึงนี้ ได้รวมทั้งที่อยู่อาศัยสร้างใหม่และที่อยู่อาศัยมือสองเข้าด้วยกัน

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เกิดขึ้นในครึ่งหลังของปี 2552 ปี เมื่อผู้ประกอบการและผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นเพิ่มมากขึ้น โดยในครึ่งแรกของปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยรวมประมาณ 72,800 หน่วย แต่เพิ่มขึ้นอีก 87,800 หน่วยในครึ่งหลังของปี แต่เดือนมีนาคมและธันวาคม เป็นสองเดือนที่มีสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงที่สุดในรอบปีที่แล้ว เป็นผลมาจากมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ใกล้เคียงหมดอายุในรอบปีแรกเมื่อปลายเดือนมีนาคม และมาตรการนำค่าซื้อที่อยู่อาศัยมาหักลดหย่อนภาษีซึ่งสิ้นสุดปลายเดือนธันวาคม ประกอบกับรายการส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการที่เข้มข้นในช่วงท้ายปี

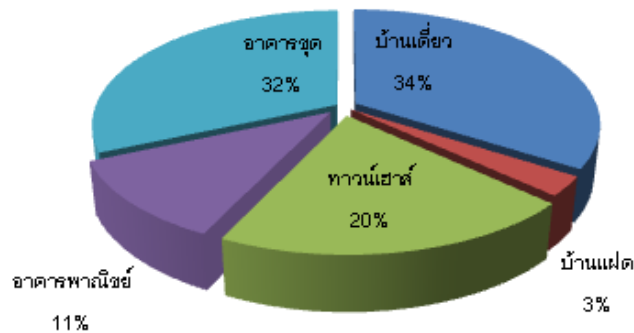
เห็นได้ชัดเจนว่า ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมและทาวน์เฮ้าส์ซึ่งมีมูลค่าต่อหน่วยต่ำกว่าบ้านเดี่ยว มียอดจำนวนหน่วยที่โอนสูงกว่าบ้านเดี่ยวมาก โดยปรากฏการณ์เช่นนี้ยังจะเป็นจริงต่อไปในปีนี้ และตลาดในสินค้าระดับราคาถูกทั้งที่อยู่อาศัยใหม่และมือสองจะยังเป็นตลาดของผู้ซื้อต่อไป

## จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2552



ประเภทอสังหาริมทรัพย์	จำนวนหน่วย	โอนจากนิติบุคคล (ใหม่)	โอนจากบุคคลธรรมดา (มือสอง)
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	160,563	51%	49%
บ้านเดี่ยว	33,118	46%	54%
บ้านแฝด	4,545	68%	32%
ทาวน์เฮาส์	51,479	45%	55%
อาคารพาณิชย์	15,314	27%	73%
อาคารชุด	56,107	64%	36%

## มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2552



### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

ข้อมูลสถิติ ข้อเขียนใด ๆ ที่ปรากฏในรายงานผลการสำรวจฉบับนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาจากแหล่งข้อมูลที่เชื่อถือได้หรือจากการประมวลผลที่เชื่อถือได้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจสอบจนมั่นใจในระดับหนึ่งแล้ว แต่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถยืนยันความถูกต้องหรือความเป็นจริง และไม่อาจรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นไม่ว่าในกรณีใด ๆ จากการใช้ข้อมูล ผู้นำข้อมูลไปใช้ทั้งใช้วิจารณญาณ และตรวจสอบตามความเหมาะสม

สอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม : ฝ่ายประชาสัมพันธ์และบริการข้อมูล

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ อาคารอาคารสงเคราะห์ ชั้น 18 อาคาร 2 เลขที่ 63 ถ.พระราม 9 ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ 0-2645-9675-6 โทรสาร 0-2643-1252 Email : www.reic.or.th / www.clickthaihome.com