

## ข้อมูลโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย

### ในเขตกรุงเทพฯ - ปริมณฑล

#### มกราคม – กรกฎาคม 2553

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล เดือนกรกฎาคมซบเซาหนักตามคาด หลังสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม แต่รวมกัน 7 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม – กรกฎาคม) ยังเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

นายสัมมา คีตสิน ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมว่า หากพิจารณาเฉพาะเดือนกรกฎาคม 2553 พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพียงประมาณ 5,200 หน่วย ลดลงมากถึงร้อยละ 77 เมื่อเทียบกับเดือนมิถุนายน และลดลงร้อยละ 62 เมื่อเทียบกับเดือนกรกฎาคม 2552 โดยมียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงในที่อยู่อาศัยทุกประเภท หลังจากที่จากที่ผู้บริโภคจำนวนมากเร่งโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยไปสองระลอก ทั้งในเดือนมีนาคมและในเดือนมิถุนายน ก่อนการสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองไปเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม ประมาณ 5,200 หน่วยนี้ แบ่งเป็นประเภททาวน์เฮ้าส์มากที่สุด ประมาณ 1,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 33 ของหน่วยการโอนทั้งหมด) ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 1,650 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) บ้านเดี่ยวมีจำนวนประมาณ 1,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 19) อาคารพาณิชย์ประมาณ 550 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 11) และบ้านแฝดจำนวนประมาณ 300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 5)

เมื่อเทียบกับเดือนมิถุนายนซึ่งเป็นเดือนสุดท้ายของมาตรการ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 75 ห้องชุดคอนโดมิเนียมลดลงมากที่สุดร้อยละ 81 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 76 อาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 72 และบ้านแฝดลดลงร้อยละ 54

และเมื่อเทียบกับเดือนกรกฎาคม 2552 หรือ 12 เดือนย้อนหลัง พบว่า ยอดลดลงมากเช่นกัน กล่าวคือ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์ลดลงร้อยละ 60 ห้องชุดคอนโดมิเนียมลดลงร้อยละ 65 บ้านเดี่ยวลดลงร้อยละ 63 อาคารพาณิชย์ลดลงร้อยละ 59 และบ้านแฝดลดลงร้อยละ 35

จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมที่ลดลงมากและมีเพียง 1,650 หน่วยนั้น เทียบกับเดือนมิถุนายนมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 8,900 หน่วย และในรอบครึ่งแรกของปีนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมรวมกันมากถึงประมาณ 44,800 หน่วย ทำให้เดือนกรกฎาคม 2553 กลายเป็นเดือนที่มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมต่ำที่สุดนับตั้งแต่ศูนย์ข้อมูลฯ เคยจัดเก็บข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังมาตั้งแต่ปี 2550

สำหรับ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากนิติบุคคล (ซึ่งส่วนใหญ่เป็นหน่วยขายใหม่) รวมกันทุกประเภท มากที่สุดในเดือนกรกฎาคม คือ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองนนทบุรี และเขตบางพลัด ตามลำดับ

และสำหรับ 5 เขตที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากบุคคลธรรมดา (ซึ่งเป็นหน่วยขายมือสอง) รวมกันทุกประเภท มากที่สุด คือ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

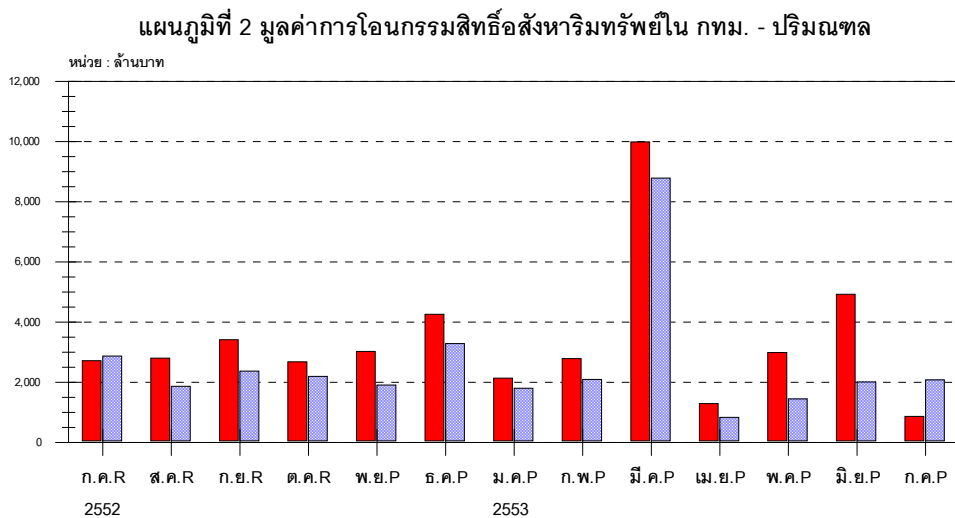
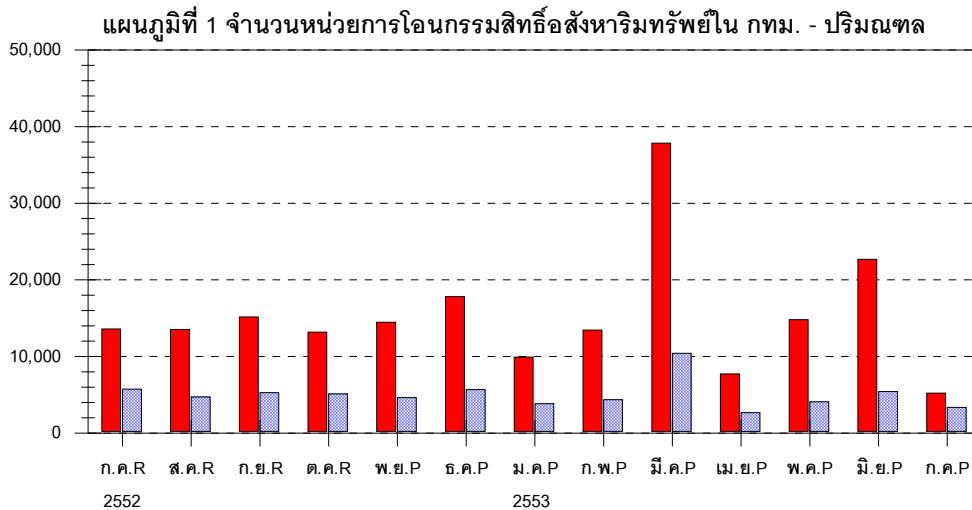
บ้านเดี่ยวมีค่ากลาง (Median) ของมูลค่าต่อหน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด ที่ประมาณ 1.8 ล้านบาท โดยหน่วยขายใหม่ (โอนจากนิติบุคคล) มีค่ากลาง 3.9 ล้านบาท และหน่วยขายมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา) มีค่ากลาง 1.4 ล้านบาท สำหรับห้องชุดคอนโดมิเนียมมีค่ากลางของมูลค่าต่อหน่วยในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ 580,000 บาท โดยหน่วยขายใหม่มีค่ากลาง 1.2 ล้านบาท และหน่วยขายมือสองมีค่ากลาง 390,000 บาท

สัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองต่อการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ อยู่ที่ประมาณ 60:40 ซึ่งแตกต่างจากในรอบ 6 เดือนแรกที่สัดส่วนการโอนห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมีน้อยกว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ในสัดส่วนประมาณ 30:70 จึงอาจเป็นสัญญาณว่าห้องชุดคอนโดมิเนียมที่เปิดขายใหม่อาจลดความร้อนแรงลงเมื่อหมดมาตรการสนับสนุนการโอนแล้ว

สำหรับสรุปยอดรวม 7 เดือนแรกของการโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล มีจำนวนรวมประมาณ 111,600 หน่วย แต่หากรวมที่ดินเปล่าและอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นๆด้วยจะมีจำนวนรวมประมาณ 145,800 หน่วย

โดยใน 7 เดือนแรก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดมากที่สุดประมาณ 46,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 42 ของการโอนทั้งหมด) ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 32,450 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 29) บ้านเดี่ยวประมาณ 19,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) อาคารพาณิชย์ประมาณ 10,250 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดประมาณ 2,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

เทียบระยะเวลา 7 เดือนแรก จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จาก 7 เดือนแรกของปีก่อน ห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 อาคารพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 และบ้านแฝดเพิ่มขึ้นร้อยละ 10

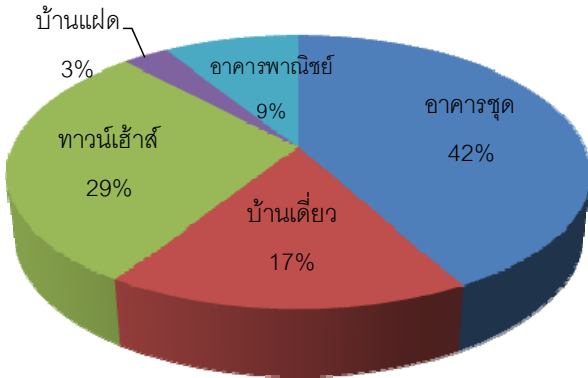


หมายเหตุ: 1) เฉพาะเอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนด และ น.ส.3 ก  
2) เฉพาะการจดทะเบียนซื้อขาย ไม่รวมขายฝากและจำนอง  
3) R หมายถึง ข้อมูลที่มีการปรับปรุง  
4) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น  
5) รัฐบาลได้ออกมาตรการลดภาษีและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงาน 4 รอบ  
รอบแรกตั้งแต่เดือน มี.ค.51 - มี.ค.52 รอบที่ 2 ต่ออายุถึง มี.ค.53 รอบที่ 3 ต่ออายุถึง พ.ค.53 และรอบที่ 4  
ต่ออายุจนถึง มิ.ย.53

ที่มา : กรมที่ดิน  
รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

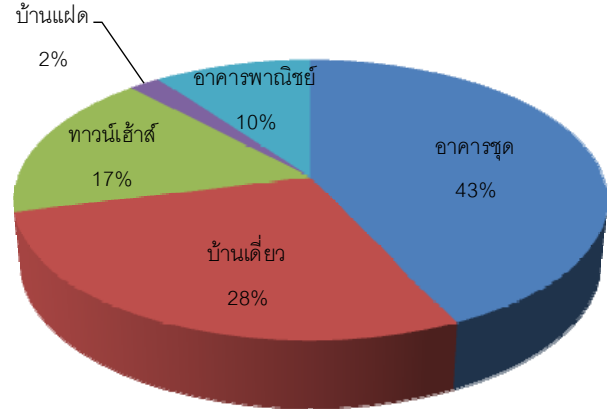
### สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

รวม 7 เดือนแรก (มกราคม – กรกฎาคม) ปี 2553



### สัดส่วนมูลค่าที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์

รวม 7 เดือนแรก (มกราคม – กรกฎาคม) ปี 2553



### สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่และมือสอง ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ รวม 7 เดือนแรก (มกราคม-กรกฎาคม) ปี 2553

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หน่วยรวม	หน่วยขายใหม่ (โอนจากนิติบุคคล)	หน่วยขายมือสอง (โอนจากบุคคลธรรมดา)
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	111,600	53%	47%
อาคารชุด	46,500	69%	31%
บ้านเดี่ยว	19,500	41%	59%
ทาวน์เฮ้าส์	32,450	46%	54%
บ้านแฝด	2,900	65%	35%
อาคารพาณิชย์	10,250	24%	76%

#### ข้อความจำกัดความรับผิดชอบ

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