

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 1-7 มิถุนายน 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดสัมมนา “สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ใน กรุงเทพฯ-ปริมณฑล” ณ โรงแรมสุขโขทัย ถนนสาทร ในวันที่ 7 มิถุนายน 2553 สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

กรุงเทพมหานครบวก 5 จังหวัดปริมณฑล คือ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และ นครปฐม มีพื้นที่รวมกันประมาณ 7,800 ตารางกิโลเมตร

มีโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งที่เพิ่งเปิดใหม่และเปิดมานานแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการขายในปี 2552 รวม 1,037 โครงการ จำนวนหน่วยที่อยู่ในผังโครงการรวมทั้งสิ้นประมาณ 200,000 หน่วย มูลค่าของโครงการทั้งหมดหากมีการสร้างครบทุกหน่วยตามผังจะเท่ากับประมาณ 640,000 ล้านบาท

ในจำนวนนี้ มีทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 133,600 หน่วย (ขายได้แล้วประมาณร้อยละ 91) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 30,500 หน่วย (ขายได้แล้วประมาณร้อยละ 32) และที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างประมาณ 35,800 หน่วย (ขายได้แล้วประมาณร้อยละ 21) ดังนั้น จากหน่วยในผังทั้งหมดนั้นขายได้แล้วประมาณ 138,000 หน่วย มูลค่าที่ขายได้แล้วรวมกันประมาณ 437,000 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 62,000 หน่วย มูลค่าที่เหลือขายรวมกันประมาณ 203,000 ล้านบาท

จากจำนวนหน่วยในผังทั้งหมด แบ่งตามพื้นที่ เป็นหน่วยที่อยู่ในกรุงเทพฯประมาณ 66,600 หน่วย ในปทุมธานีประมาณ 50,400 หน่วย ในนนทบุรีประมาณ 38,600 หน่วย ในสมุทรปราการประมาณ 23,200 หน่วย ในสมุทรสาครประมาณ 14,200 หน่วย และในนครปฐมประมาณ 6,900 หน่วย

หากแบ่งตามประเภทบ้าน เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 86,400 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 85,900 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 16,400 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 7,200 หน่วย และเป็นที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรประมาณ 4,000 แปลง

เฉพาะในปี 2552 มียอดขายบ้านแนวราบใหม่ประมาณ 45,900 หน่วย แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 21,900 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 17,400 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 4,000 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 2,200 หน่วย และที่ดินเปล่าในโครงการจัดสรรเกือบ 500 แปลง มูลค่าที่ขายได้ในปี

2552 รวมกันประมาณ 145,000 ล้านบาท โดยประมาณสองในสามของมูลค่าขายมาจากการขายบ้านแนวราบในระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

มีบ้านแนวราบในโครงการจัดสรรที่เริ่มก่อสร้างใหม่ (Housing Starts) ในระหว่างปี 2552 รวมกันประมาณ 35,800 หน่วย แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 17,600 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 13,500 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 3,100 หน่วย และอาคารพาณิชย์ประมาณ 1,600 หน่วย

มีบ้านแนวราบในโครงการจัดสรรที่ก่อสร้างเสร็จใหม่ (Housing Completion) ในระหว่างปี 2552 รวมกันประมาณ 40,100 หน่วย แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 19,000 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 15,300 หน่วย บ้านแฝดประมาณ 4,000 หน่วย และอาคารพาณิชย์ประมาณ 1,900 หน่วย

สำหรับโครงการอาคารชุด ทั้งที่เปิดใหม่และที่เปิดขายมานานแล้วแต่ยังอยู่ระหว่างการขายในปี 2552 มีรวม 294 โครงการ จำนวนหน่วยที่อยู่ในผังโครงการทั้งหมดประมาณ 126,000 หน่วย โดยมูลค่าของโครงการทั้งหมดหากมีการสร้างครบทุกหน่วยตามผังจะเท่ากับประมาณ 380,000 ล้านบาท

โดยในจำนวนนี้มีทั้งที่ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 58,600 หน่วย (ขายแล้วประมาณร้อยละ 89) ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประมาณ 52,900 หน่วย (ขายแล้วประมาณร้อยละ 78) และที่ยังไม่ได้เริ่มก่อสร้างประมาณ 14,400 หน่วย (ขายแล้วประมาณร้อยละ 46) ดังนั้น จากหน่วยในผังทั้งหมดนั้นขายได้แล้วประมาณ 100,000 หน่วย มูลค่าที่ขายได้รวมกันประมาณ 300,000 ล้านบาท เหลือขายประมาณ 26,000 หน่วย มูลค่าที่เหลือขายรวมกันประมาณ 80,000 ล้านบาท

จากจำนวนหน่วยในผังทั้งหมด แบ่งตามพื้นที่ ได้เป็นหน่วยที่อยู่ในกรุงเทพฯประมาณ 98,800 หน่วย ในนนทบุรีประมาณ 19,800 หน่วย ในสมุทรปราการประมาณ 4,000 หน่วย ในปทุมธานีประมาณ 2,200 หน่วย ในนครปฐมประมาณ 1,100 หน่วย ส่วนในสมุทรสาครไม่มีหน่วยคอนโดมิเนียมเปิดใหม่เลย

หากแบ่งตามประเภทห้องชุด เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอประมาณ 44,400 หน่วย แบบหนึ่งห้องนอนประมาณ 58,000 หน่วย แบบสองห้องนอนประมาณ 18,500 หน่วย และแบบสามห้องนอนขึ้นไปประมาณ 3,500 หน่วย

เฉพาะในปี 2552 มียอดขายห้องชุดใหม่ประมาณ 42,400 หน่วย ห้องชุดแบบสตูดิโอประมาณ 15,000 หน่วย แบบหนึ่งห้องนอนประมาณ 20,500 หน่วย แบบสองห้องนอนประมาณ 6,000 หน่วย และแบบสามห้องนอนขึ้นไปประมาณ 800 หน่วย มูลค่าที่ขายได้ในปี 2552 รวมกันประมาณ 110,000 ล้านบาท โดยประมาณร้อยละ 70 ของมูลค่ามาจากการขายห้องชุดระดับราคาต่ำกว่า 5 ล้านบาท

มีห้องชุดที่เริ่มก่อสร้างใหม่ (Housing Starts) ในระหว่างปี 2552 รวมกันประมาณ 28,100 หน่วย แบ่งเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอประมาณ 10,100 หน่วย แบบหนึ่งห้องนอนประมาณ 14,800 หน่วย แบบสองห้องนอนประมาณ 3,000 หน่วย และแบบสามห้องนอนขึ้นไปประมาณ 100 กว่าหน่วย

มีห้องชุดที่ก่อสร้างเสร็จใหม่ (Housing Completion) ในระหว่างปี 2552 รวมกันประมาณ 27,700 หน่วย แบ่งเป็นห้องชุดแบบสตูดิโอประมาณ 9,800 หน่วย แบบหนึ่งห้องนอนประมาณ 13,800 หน่วย แบบสองห้องนอนประมาณ 3,300 หน่วย และแบบสามห้องนอนขึ้นไปประมาณ 700 กว่าหน่วย

เมื่อรวมโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูง จึงมีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (มีหน่วยเหลือขายอย่างน้อย 6 หน่วย) ในกรุงเทพฯและปริมณฑลรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,330 โครงการ จำนวนหน่วยในผังโครงการรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 326,000 หน่วย มูลค่าโครงการหากมีการก่อสร้างทุกหน่วยแล้วเสร็จทั้งหมดประมาณ 1 ล้านล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 10 ของ GDP โดยมียอดขายได้แล้วรวมมูลค่าประมาณ 730 ล้านบาท และยอดหน่วยเหลือขายมูลค่ารวมกันประมาณ 290 ล้านบาท

จำนวนหน่วยที่ขายได้ใหม่ทั้งแนวราบและแนวสูงรวมกันในปี 2552 ประมาณ 88,300 หน่วย มูลค่าที่ขายได้ใหม่ในปีที่แล้วรวมกันประมาณ 250,000 ล้านบาท

อนึ่ง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้รวบรวมข้อมูลการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2553 ตั้งแต่ต้นปีจนถึงปัจจุบัน พบว่ามีผู้ประกอบการประกาศเปิดโครงการใหม่ในปีนี้อันจำนวนมาก โดยเฉพาะโครงการคอนโดมิเนียม โดยพบว่าผู้ประกอบการทั้งหมดมีแผนเปิดโครงการคอนโดมิเนียมรวมกันประมาณ 63,000 หน่วย และโครงการจัดสรรแนวราบรวมกันประมาณ 37,000 หน่วย หรือรวมกันทุกประเภทมากถึงประมาณ 100,000 หน่วย

โดยร้อยละ 92 ของจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมที่จะเปิดใหม่อยู่ในกรุงเทพฯ อีกร้อยละ 6 อยู่ในนนทบุรี ส่วนที่เหลือยังไม่ทราบแน่ชัด เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยโครงการคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปีนี้อันมากที่สุด ได้แก่ อำเภอบางใหญ่ เขตหนองแขม อำเภอธัญบุรี เขตลาดกระบัง อำเภอเมืองนนทบุรี เขตมีนบุรี เขตคันนายาว เขตบางขุนเทียน เขตสายไหม และเขตประเวศ

สำหรับโครงการแนวราบนั้นร้อยละ 62 อยู่ในกรุงเทพฯ ร้อยละ 17 อยู่ในนนทบุรี ร้อยละ 10 อยู่ในปทุมธานี ร้อยละ 4 อยู่ในสมุทรปราการ ร้อยละ 3 อยู่ในสมุทรสาคร ที่เหลืออยู่ในนครปฐม เขตหรืออำเภอที่มีหน่วยโครงการแนวราบเปิดใหม่ในปีนี้อันมากที่สุด ได้แก่ เขตจตุจักร เขตหลักสี่ เขตดินแดง เขตคลองเตย เขตห้วยขวาง เขตพระโขนง เขตบางกะปิ เขตบางคอแหลม เขตพญาไท และเขตวัฒนา