

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 15–21 ธันวาคม 2553

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

เข้าใจสัปดาห์ปี 2553 ข่าวการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ ทั้งแนวราบและแนวสูงของผู้ประกอบการเบาบางลงมาก จากที่เคยร้อนแรงสุดๆ ในระหว่างเดือนกันยายน-ตุลาคม โดยในช่วงระหว่างวันที่ 1-19 ธันวาคม มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เพียง 4 โครงการ รวมกันประมาณ 1,280 หน่วยจากผู้ประกอบการ 2 รายซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และมีโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่เพียง 3 โครงการ จำนวนหน่วยรวมกันประมาณ 1,300 หน่วย เป็นของผู้ประกอบการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ 1 ราย และนอกตลาดหลักทรัพย์ 2 ราย ถือว่าจำนวนลดลงมากจนน่าจะทำให้เดือนธันวาคมและเดือนเมษายน เป็น 2 เดือนของปีนี้ที่มีจำนวนหน่วยการเปิดตัวโครงการใหม่ต่ำสุด (เดือนเมษายน 2553 มีจำนวนหน่วยบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ประมาณ 2,200 หน่วย และคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่เพียงประมาณ 800 หน่วย)

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ปรับประมาณการว่าทั้งปี 2553 นี้ จะมีโครงการแนวราบเปิดตัวใหม่ทั่วทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมประมาณ 51,700 หน่วย และโครงการคอนโดมิเนียมเปิดตัวใหม่รวมกันประมาณ 66,000 หน่วย และในปีหน้า 2554 จำนวนหน่วยการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่น่าจะลดลงเหลือไม่เกิน 60,000 หน่วย จากการที่ผู้ประกอบการรายใหญ่เปลี่ยนแปลงการตลาดหันไปสู่แนวราบมากขึ้น

สำหรับด้านการขายและการโอนกรรมสิทธิ์นั้น ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ล่าสุด พบว่ามีการชะลอตัวลงมากในช่วงต้นของไตรมาสสุดท้าย โดยในเดือนตุลาคม มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงในทุกประเภท ทั้งห้องชุดคอนโดมิเนียม บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ โดยลดลงร้อยละ 17 เมื่อเทียบกับเดือนกันยายน และลดลงร้อยละ 20 เมื่อเทียบกับเดือนตุลาคมปีที่แล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อเทียบช่วงระยะเวลาตลอด 10 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม – ตุลาคม) พบว่ากลับเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้ เนื่องจากในรอบครึ่งแรกของปีนี้ มียอดการโอนกรรมสิทธิ์สูงมาก่อนหมดมาตรการลดหย่อนค่าธรรมเนียม

ในเดือนตุลาคม 2553 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 10,500 หน่วย ลดลงร้อยละ 17 จากเดือนกันยายน และลดลงร้อยละ 21 จากเดือนตุลาคม 2552 แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 3,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 37) รองลงมาเป็นทาวน์เฮ้าส์จำนวน 3,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 33) บ้านเดี่ยวจำนวน 1,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์จำนวน 1,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดจำนวน 300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในเดือนตุลาคม คิดเป็นประมาณ 22,300 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13 จากเดือนกันยายน และลดลงร้อยละ 17 จากเดือนตุลาคม 2552

เมื่อพิจารณาในช่วงเวลาที่ยาวขึ้นคือ 10 เดือนแรกของปี 2553 (มกราคม-ตุลาคม) พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายที่อยู่อาศัยประมาณ 147,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุดประมาณ 59,000 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 40) เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 35 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 44,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 30) บ้านเดี่ยวประมาณ 25,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์ประมาณ 13,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดประมาณ 4,500 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมทั้งสิ้นแบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่ประมาณร้อยละ 67 ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองประมาณ ร้อยละ 33 จากทาวน์เฮ้าส์ทั้งสิ้น แบ่งเป็นทาวน์เฮ้าส์ใหม่ประมาณร้อยละ 46 ทาวน์เฮ้าส์มือสองประมาณร้อยละ 54 และจากบ้านเดี่ยวทั้งสิ้น แบ่งเป็นบ้านเดี่ยวใหม่ประมาณร้อยละ 41 และบ้านเดี่ยวมือสองประมาณร้อยละ 59

พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุด ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองนนทบุรี และเขตคลองสาน

ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบใหม่มากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา ปทุมธานี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอบางใหญ่ นนทบุรี และอำเภอบางพลีสมุทรปราการ

ในปี 2552 ปีที่แล้ว มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ทั้งปี รวมกันประมาณ 161,400 หน่วย แบ่งเป็น ห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 56,300 หน่วย ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 51,900 หน่วย บ้านเดี่ยวประมาณ 33,300 หน่วย อาคารพาณิชย์ประมาณ 15,400 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 4,600 หน่วย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ คาดประมาณว่าสำหรับปี 2553 ทั้งปี น่าจะมีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่า 170,000 หน่วย