

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 2-8 กุมภาพันธ์ 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สถานการณ์ทางการเมืองกลับมาเป็นปัจจัยลบสำคัญอีกรอบในระยะเฉพาะหน้า ทั้งจากปัญหาการสู้รบที่ชายแดน และจากการชุมนุมของกลุ่มคนเสื้อสีทั้งสองฝั่งที่มีแนวโน้มจะกดดันรัฐบาลเข้มข้นขึ้นในสัปดาห์นี้ รวมไปถึงการเข้าสู่บรรยากาศที่พรรคฝ่ายค้านจะยื่นญัตติขออภิปรายไม่ไว้วางใจ ทำให้ภาพรวมของตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงต้นปียังคงค่อนข้างซบเซา

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สรุปตัวเลขยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) ทั้งปี 2553 แล้ว พบว่ามียอดรวมทั้งปีประมาณ 178,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 จากยอดรวมประมาณ 161,000 หน่วยในปี 2552 แบ่งเป็นยอดการโอนกรรมสิทธิ์รวมประมาณ 109,100 หน่วยในครึ่งแรกของปี และอีกประมาณ 68,900 ในครึ่งหลังของปี

จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 72,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 41 ของจำนวนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด) รองลงมาเป็น ทาวน์เฮาส์ จำนวน 53,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 30) บ้านเดี่ยวจำนวน 31,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 17) อาคารพาณิชย์จำนวน 15,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดจำนวน 5,300 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

เขตหรืออำเภอที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ เขตคลองสาน และอำเภอเมืองนนทบุรี ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

สำหรับที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่าเขตหรืออำเภอที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้านแนวราบขายใหม่มากที่สุด ได้แก่ อำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน

แนวราบมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางบัวทอง จ.นนทบุรี เขตบางขุนเทียน และอำเภอลำลูกกา จ.ปทุมธานี ตามลำดับ

ในสัปดาห์ที่แล้ว ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้นำเสนอข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทุกประเภทรวมกัน ในรอบ 11 เดือนแรกของปี 2553 ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล อย่างไรก็ตาม ขณะนี้ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ได้ประมาณการณั้จำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งปี 2553 แล้ว พบว่า มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่รวมกันทั้งปีในปี 2553 มีประมาณ 105,200 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11 จากยอดรวมประมาณ 95,000 หน่วยในปี 2552

จากจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมดในรอบปี 2553 นี้ แบ่งเป็นที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 65,300 หน่วย และในเขตปริมณฑลประมาณ 39,900 หน่วย

และจากจำนวนทั้งหมด สามารถแบ่งประเภท เป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 57,200 หน่วย (คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54 ของทั้งหมดของจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด แต่ในจำนวนนี้ ได้รวมห้องชุดเอื้ออาทรประมาณ 18,400 หน่วยไว้ด้วย) บ้านเดี่ยวประมาณ 31,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 30) ทาวน์เฮ้าส์ประมาณ 12,400 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 12) ที่เหลือเป็นอาคารพาณิชย์ประมาณ 2,300 หน่วย และบ้านแฝดประมาณ 1,400 หน่วย

พื้นที่ซึ่งมีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุดในปี 2553 คือ เขตบึงกุ่ม อำเภอบางพลี จ.สมุทรปราการ เขตห้วยขวาง เขตพระโขนง และอำเภอเมือง สมุทรปราการ ตามลำดับ ส่วนพื้นที่ซึ่งมีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุดในปี 2553 คืออำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอบางใหญ่ จ.นนทบุรี อำเภอบางบัวทอง จ.นนทบุรี เขตคลองสามวา และอำเภอเมืองสมุทรสาคร ตามลำดับ

จากห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด แบ่งออกเป็นหน่วยที่สร้างจากผู้ประกอบการในตลาดหลักทรัพย์ ประมาณร้อยละ 32 เป็นหน่วยจากผู้ประกอบการนอกตลาดประมาณร้อยละ 36 และที่เหลือเป็นหน่วยจากการเคหะแห่งชาติ หรือโครงการเอื้ออาทร ประมาณร้อยละ 32

สำหรับในปี 2554 นี้ คาดว่ายอดการโอนกรรมสิทธิ์น่าจะลดลงเหลือประมาณ 170,000 หน่วย ใกล้เคียงปี 2552 แต่ยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนอาจไม่ลดลงมากนัก เนื่องจากยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนเป็นผลต่อเนื่องจากการเปิดโครงการในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา โดยยังมีจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมที่อยู่ในระหว่างการสร้างจำนวนมากในขณะนี้