

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 11-17 พฤษภาคม 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

\*\*\*\*\*

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เปิดเผยข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาสแรกของปี 2554 พบว่ามีประมาณ 19,200 หน่วย ลดลงมากถึงร้อยละ 48 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 4 ของปีที่แล้วซึ่งมีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 36,600 หน่วย และลดลงร้อยละ 39 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วซึ่งมีประมาณ 31,200 หน่วย

ยอดสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในไตรมาสแรก แบ่งเป็นเดือนมกราคมประมาณ 8,900 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 4,500 หน่วย และเดือนมีนาคมอีกประมาณ 5,800 หน่วย แยกพื้นที่เป็นเขตกรุงเทพฯ ประมาณ 10,600 หน่วย และ 5 จังหวัดปริมณฑลรวมกันประมาณ 8,600 หน่วย แสดงว่าหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพฯลดลงรุนแรงมากถึงประมาณร้อยละ 61 แต่ในปริมณฑลลดลงมากนักร้อยละเพียงร้อยละ 7

แยกประเภทหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าเป็นหน่วยห้องชุดประมาณ 5,900 หน่วย ลดลงร้อยละ 75 จากไตรมาส 4 ปีที่แล้ว และลดลงร้อยละ 69 จากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว สำหรับบ้านเดี่ยวสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มีประมาณ 8,900 หน่วย ลดลงร้อยละ 4 จากไตรมาส 4 ปีที่แล้ว แต่เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 จากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ทาวน์เฮ้าส์มีประมาณ 3,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 จากไตรมาส 4 ปีที่แล้ว แต่ลดลงร้อยละ 24 จากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ส่วนที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมีจำนวนหน่วยน้อย คือ อาคารพาณิชย์มีประมาณ 700 หน่วย และบ้านแฝดมีประมาณ 600 หน่วย

ขณะเดียวกัน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ได้ประมวลผลข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล พบว่ามีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากในไตรมาสแรกของปี 2554 กล่าวคือ มียอดโอนรวมกันเพียงประมาณ 33,400 หน่วย แบ่งเป็นยอดโอนในเดือนมกราคมประมาณ 9,250 หน่วย เดือนกุมภาพันธ์ประมาณ 9,600 หน่วย และเดือนมีนาคมอีกประมาณ 14,550 หน่วย

ยอดโอนกรรมสิทธิ์รวมในไตรมาสแรกของปีนี้ลดลงประมาณร้อยละ 47 เมื่อเทียบกับไตรมาสแรก ของปีที่แล้ว ซึ่งมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 62,700 หน่วย เหตุผลหลักเนื่องมาจากในช่วงเวลา เดียวกันของปีที่แล้วเป็นช่วงหัวเลี้ยวหัวต่อของการสิ้นสุดมาตรการลดหย่อนต่างๆ ทั้งค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียม ค่าธรรมเนียมการจดจำนอง และภาษีธุรกิจ (ก่อนที่ต่อมากจะมีการขยายระยะเวลาสิ้นสุดของ มาตรการ) โดยในปีที่แล้ว เฉพาะเดือนมีนาคม 2553 เดือนเดียว มียอดโอนกรรมสิทธิ์สูงถึงประมาณ 38,800 หน่วย สูงกว่ายอดของไตรมาสแรกปี 2554 ทั้งไตรมาสเสียอีก (สำหรับทั้งปี 2553 มีจำนวนหน่วย โอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลรวมกันประมาณ 178,100 หน่วย)

ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสแรกของปีนี้ แบ่งเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมมากที่สุด จำนวน 12,950 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 39 ของหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทรวมกัน) รองลงมาเป็นทาวน์ เฮ้าส์ 10,650 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 32) บ้านเดี่ยว 6,200 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์ 2,650 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 8) และบ้านแฝด 950 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

พิจารณาในแง่ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในไตรมาสแรกมีมูลค่ารวมกันประมาณ 9,650 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 44 จากช่วงเดียวกันของปี 2553 แบ่งเป็น ห้องชุดคอนโดมิเนียมมีมูลค่าการ โอนประมาณ 920 ล้านบาท บ้านเดี่ยวมีมูลค่าการโอน 4,675 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์มีมูลค่าการโอน 2,910 ล้านบาท อาคารพาณิชย์มีมูลค่าการโอน 535 ล้านบาท และบ้านแฝดมีมูลค่าการโอน 610 ล้านบาท

จากจำนวนหน่วยห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด พบว่าเป็นหน่วยห้องชุดใหม่ประมาณร้อย ร้อยละ 67 หรือ 2 ใน 3 ของทั้งหมด และเป็นหน่วยห้องชุดมือสองประมาณร้อยละ 33 ใกล้เคียงกับตัวเลขของปี 2553 ทั้งปีที่มีสัดส่วน 68:32

และจากจำนวนหน่วยห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมดนั้น เป็นห้องชุดราคาต่ำกว่า 1 ล้านบาท มากที่สุด ถึงร้อยละ 46 ส่วนห้องชุดราคาระหว่าง 1-1.99 ล้านบาท มีประมาณร้อยละ 25 ห้องชุดราคา ระหว่าง 2-2.99 ล้านบาทมีประมาณร้อยละ 12 และห้องชุดราคา 3 ล้านบาทขึ้นไปมีเพียงร้อยละ 17

พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุดในไตรมาสแรกปีนี้ ได้แก่ เขตห้วยขวาง เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ เขตคันนายาว และเขตจตุจักร แต่พื้นที่ที่มีมูลค่าโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมขายใหม่ เฉลี่ยต่อรายการสูงสุด คือ เขตปทุมวัน เขตบางรัก และเขต คลองเตย หรือกล่าวได้ว่าใน 3 เขตดังกล่าวนี้ ระดับราคาห้องชุดใหม่โดยเฉลี่ยสูงกว่าในบริเวณอื่นของ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ส่วนพื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางซื่อ อำเภอเมืองนนทบุรี และอำเภอบางใหญ่นนทบุรี ตามลำดับ