

สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

ประจำสัปดาห์ วันที่ 14-27 กันยายน 2554

โดย ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ วิเคราะห์ข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ พบว่าจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10 เมื่อเทียบครั้งแรกของปี 2554 กับครั้งแรกของปี 2553 ทั้งนี้ จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศที่ได้รับใบอนุญาตในรอบครั้งแรกของปีนี้มีประมาณ 111,600 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงครั้งแรกของปีที่แล้วซึ่งมีประมาณ 101,500 หน่วย

จากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างทั่วประเทศ ส่วนใหญ่ยังเป็นบ้านเดี่ยวมีประมาณ 82,500 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทาวน์เฮาส์ประมาณ 20,700 หน่วย เพิ่มขึ้นมากถึงร้อยละ 34 ตึกแถวพักอาศัยประมาณ 6,300 หน่วย ใกล้เคียงยอดเดิม และบ้านแฝดประมาณ 2,000 หน่วย ลดลงร้อยละ 27

ดังนั้น หากคำนวณตามสัดส่วน บ้านเดี่ยวมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 74 ของที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบทั่วประเทศ ทาวน์เฮาส์ประมาณร้อยละ 19 ตึกแถวพักอาศัยประมาณร้อยละ 6 และที่เหลือเป็นบ้านแฝด

หากแบ่งตามพื้นที่รายจังหวัด เฉพาะจังหวัดสำคัญทางเศรษฐกิจ พบว่า กรุงเทพมหานคร มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบประมาณ 13,500 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ปริมาณ 5 จังหวัดรวมกันมีประมาณ 24,700 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 26 นครราชสีมาประมาณ 10,900 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 ชลบุรีประมาณ 7,300 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เชียงใหม่ประมาณ 4,500 หน่วย ลดลงร้อยละ 9 ภูเก็ตประมาณ 3,600 หน่วย ลดลงร้อยละ 2

จากจำนวน 13,500 หน่วยในกรุงเทพมหานคร 50 เขต เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 8,600 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 64 ของหน่วยที่อยู่อาศัยซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบทั้งหมด ทาวน์เฮาส์ประมาณ 4,200 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 31 ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและตึกแถวพักอาศัย

จากจำนวน 24,700 หน่วยใน 5 จังหวัดปริมณฑล เป็นบ้านเดี่ยวประมาณ 13,900 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 56 ของหน่วยที่อยู่อาศัยซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบทั้งหมด ทาวน์เฮาส์ประมาณ 9,100 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 37 ที่เหลือเป็นบ้านแฝดและตึกแถวพักอาศัย

จากจำนวน 10,900 หน่วยในนครราชสีมา เกือบทั้งหมดคือประมาณ 10,200 หน่วยเป็นบ้านเดี่ยว

จากจำนวน 7,300 หน่วยในชลบุรี ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยว มีประมาณ 5,500 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 75 ของหน่วยที่อยู่อาศัยซึ่งได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแนวราบทั้งหมด ทาวน์เฮาส์ประมาณ 900 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 12 ตึกแถวพักอาศัยประมาณ 700 หน่วย หรือประมาณร้อยละ 10 ที่เหลือเป็นบ้านแฝด

จากจำนวน 4,500 หน่วยในเชียงใหม่ เกือบทั้งหมดคือประมาณ 4,300 หน่วยเป็นบ้านเดี่ยว

จากจำนวน 3,600 หน่วยในภูเก็ต เป็นบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์จำนวนใกล้เคียงกัน คืออย่างละประมาณ 1,300-1,400 หน่วย

อนึ่ง ในปี 2553 ทั้งปี มีจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศรวมกันประมาณ 205,400 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปี 2552 ทั้งปี ซึ่งมีประมาณ 180,600 หน่วย และยังเพิ่มต่อเนื่องในครึ่งแรกของปีนี้ แสดงให้เห็นว่ายังมีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบทั่วประเทศอีกมาก โดยเฉพาะในจังหวัดปริมณฑลรอบๆกรุงเทพฯ จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดชลบุรี

ในจังหวัดภูมิภาค ประชาชนไม่นิยมปลูกสร้างทาวน์เฮาส์เลย แต่จะปลูกสร้างบ้านเดี่ยวเกือบทั้งสิ้น เพราะราคาที่ดินยังไม่แพงมาก เช่น เชียงใหม่ และนครราชสีมา

สำหรับในกรุงเทพมหานครนั้น ตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบยังมีบทบาทสำคัญในเขตรอบนอก เช่น เขตต่อเมืองทั้งด้านตะวันออกและตะวันตก และเขตชานเมืองด้านตะวันออกและตะวันตก โดยยิ่งห่างออกไปจำนวนหน่วยบ้านเดี่ยวจะยิ่งมาก แต่สำหรับเขตกรุงเทพฯชั้นใน ที่อยู่อาศัยแนวราบส่วนใหญ่เป็นประเภททาวน์เฮาส์หรือทาวน์โฮม

อนึ่ง ในแต่ละปี จำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบจะมากกว่าจำนวนหน่วยการออกใบอนุญาตจัดสรร เพราะการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยทุกประเภทต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างก่อน โดยไม่จำกัดว่าจะเป็นการจัดสรรหรือไม่ ดังนั้น หน่วยที่อยู่นอกโครงการจัดสรร หน่วยที่ประชาชนปลูกสร้างเอง หรือหน่วยที่สั่งสร้างโดยมีผู้รับเหมาหรือบริษัทรับสร้างบ้านสร้างให้ ต่างต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างด้วย