

ข้อมูลสถิติ คอนโดมิเนียม

ในปี 2553 ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เฝ้าระวังการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมกันมากถึงประมาณ 66,000 หน่วย จากประมาณ 160 โครงการ หรือเฉลี่ยโครงการละประมาณ 400 หน่วยเศษ

แยกเป็นรายเดือนและรายไตรมาสตั้งแต่ต้นปีถึงปลายปี พบว่าในไตรมาสแรกมีการเปิดใหม่ 37 โครงการ รวมประมาณเกือบ 15,800 หน่วย แบ่งเป็นเดือนมกราคมเปิดใหม่ นิดหน่อยประมาณ 2,600 หน่วย แล้วมาเดือนกุมภาพันธ์ เครื่องเริ่มติดมีการเปิดโครงการใหม่ อีกประมาณ 7,200 หน่วย และเดือนมีนาคม ประมาณ 6,000 หน่วย

มาในไตรมาสที่สอง ซึ่งสถานการณ์การ เมืองคุกรุ่นสุดๆ มีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่เพียง 21 โครงการ รวมกันเพียง ประมาณ 6,600 หน่วย โดยในเดือนเมษายน เดือด มีการเปิดโครงการน้อยมากๆ เพียง ประมาณ 800 หน่วย เดือนพฤษภาคมก็ยังไม่มาก มีเพียงประมาณ 2,700 หน่วย และเดือน มิถุนายนอีกเพียงประมาณ 3,100 หน่วย

ในไตรมาสที่สาม สถานการณ์การชุมนุม ทางการเมืองคลี่คลาย คราวนี้เปิดกันระเบิด เกิดเหิง 53 โครงการ รวมกันมากถึงประมาณ 20,700 หน่วย โดยเริ่มเบาๆ จากเดือนกรกฎาคม ประมาณ 3,900 หน่วย หนาแน่นขึ้นในเดือน สิงหาคมประมาณ 6,400 หน่วย และพุ่งพรวด เป็นประมาณ 10,400 หน่วย ในเดือนกันยายน

เข้าไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว มีการ เปิดโครงการใหม่ 50 โครงการ รวมประมาณ เกือบ 22,900 หน่วย โดยเดือนตุลาคมยัง ร้อนแรงต่อเนื่อง มีการเปิดโครงการใหม่มากขึ้น อีกประมาณ 13,700 หน่วย เดือนพฤศจิกายน แฉ่วลงเป็นประมาณ 7,800 หน่วย หลังจาก คณะกรรมการนโยบายสถาบันการเงิน ธนาคาร แห่งประเทศไทยประกาศเกณฑ์ใหม่ของ Loan-to-Value Ratio หรือ LTV หรืออัตราส่วนเงิน

ยอดเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ในปี 2553 ถือว่าสูง เพราะที่แล่วมายังไม่เคยมีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ขนาดนี้ ส่วนหนึ่งคงเป็นเพราะผู้ประกอบการมองว่าพฤติกรรมการอยู่อาศัยของคนกรุงเปลี่ยนไปมาก หันมานิยมอยู่อาศัยในคอนโดมิเนียม เนื่องจากสะดวกสบายกับการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชน หรือต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือใกล้โรงเรียน หรือเพราะแยกครอบครัวออกจากพ่อแม่มาเร็ว ต้องการอยู่กับแฟน ครอบครัวยังมีขนาดเล็ก ฯลฯ

ให้กู้สินเชื่อบ้านต่อมูลค่าบ้าน ให้ครอบคลุมบ้าน ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาทลงมาด้วย และต่อมา ในเดือนสุดท้ายธันวาคม จึงมีการเปิดใหม่อีก เพียงประมาณ 1,400 หน่วย

จึงเห็นได้ว่าเดือนที่มีการเปิดโครงการ คอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุดคือเดือนตุลาคม ตามด้วยเดือนกันยายน ส่วนเดือนที่มีการเปิด ใหม่ น้อยที่สุดคือเดือนเมษายน ส่วนในเดือนแรก มกราคมและเดือนสุดท้ายธันวาคม นั้นถือว่า เปิดแบบแผ่วๆ และจบลงแบบแผ่วๆ

ยอดเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ ในปี 2553 ถือว่าสูง เพราะที่แล่วมายังไม่เคยมีการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ มากขนาดนี้ ส่วนหนึ่งคงเป็นเพราะผู้ประกอบการมองว่าพฤติกรรมการอยู่อาศัยของคนกรุงเปลี่ยนไปมาก หันมานิยมอยู่อาศัยใน คอนโดมิเนียม เนื่องจากสะดวกสบายกับการเดินทางโดยระบบขนส่งมวลชน หรือ ต้องการอยู่ใกล้ที่ทำงานหรือใกล้โรงเรียน หรือเพราะแยกครอบครัวออกจากพ่อแม่ มาเร็ว ต้องการอยู่กับแฟน ครอบครัวยังมีขนาดเล็ก ฯลฯ สารพัดสารพันเหตุผล

นอกจากจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียม เปิดใหม่จะมีมากแล้ว จำนวนหน่วยคอนโด-

มิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ในกรุงเทพ มหานครและปริมณฑลก็มีมากขึ้น โดยในปี 2552 มีคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียน ใหม่ประมาณ 53,700 หน่วย คิดเป็นประมาณ ร้อยละ 57 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน ใหม่ทั้งหมดประมาณ 95,000 หน่วย สำหรับปี 2553 ตัวเลขทั้งปียังไม่ออก แต่คาดว่าน่าจะมีย ่จำนวนใกล้เคียงปี 2552

อีกตัวเลขหนึ่งที่น่าสนใจ คือ การโอน กรรมสิทธิ์คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล นับทั้งคอนโดมิเนียมใหม่และ คอนโดมิเนียมมือสอง สำหรับปี 2553 ได้ข้อมูล มาแล้ว 10 เดือน พบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ กันประมาณ 55,000 หน่วย แบ่งเป็นคอนโด มิเนียมใหม่ประมาณ 37,000 หน่วย และคอนโด มิเนียมมือสองประมาณ 18,000 หน่วย รวม กันแล้วคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40 ของ จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ทุกประเภทประมาณ 136,000 หน่วยใน 10 เดือน ดังกล่าว

จึงถือว่าคอนโดมิเนียมกลายเป็นสิ่ง ปกติธรรมดาสำหรับชีวิตคนกรุงเสียแล้ว