



## ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจากทยบียน

สันมา คีตสิน

ผู้อำนวยการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัด ที่ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แดง ตัวเลขอยู่สม่ำเสมอ เป็นข้อมูลประเภทหนึ่งที่มีความสำคัญสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นตัวเลขที่สามารถสะท้อนภาพด้านอุปทานในปัจจุบันได้อย่างชัดเจน และเมื่อดูประกอบกับตัวเลขข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัย ก็สามารถชี้ให้เห็นแนวโน้มด้านที่อยู่อาศัยได้เป็นอย่างดี

นิยามของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนคือ ที่อยู่อาศัยที่สร้างแล้วเสร็จไม่น้อยกว่าร้อยละ 70 และได้ขอเลขหมายประจำบ้าน

จากสำนักงานเขต เทศบาล และอำเภอ ซึ่งรวมทั้งที่อยู่อาศัยซึ่งประชาชนสร้างเอง และที่อยู่อาศัยซึ่งสร้างโดยผู้ประกอบการทั้งบ้านแนวราบและอาคารชุด

สำหรับตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนย้อนหลัง 5 ปีมีจำนวนเพิ่มขึ้นเป็นลำดับจาก 37,182 หน่วยในปี 2545 56,085 หน่วยในปี 2546 69,050 หน่วยในปี 2547 72,072 หน่วยในปี 2548 และ 78,116 หน่วยในปี 2549 ที่ผ่านมา

หากดูย้อนหลังไกลออกไปอีกจะพบว่าในช่วงก่อนวิกฤติเศรษฐกิจ ตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนเคยสูงกว่าระดับปัจจุบันมากกว่าถึงสองเท่า กล่าวคือในปี 2538 มีจำนวน 178,853 หน่วย ปี 2539 มี

จำนวน 176,616 หน่วย ปีวิกฤติ 2540 มีจำนวน 148,631 หน่วย แล้วลดลงมากในปีถัดๆ มา คือเหลือ 67,054 หน่วยในปี 2541 เหลือต่ำสุด 29,029 หน่วยในปี 2542 กระเตื้องขึ้นเล็กน้อยเป็น 33,074 หน่วยในปี 2543 และ 33,980 หน่วยในปี 2544 ตามลำดับ



ในรอบ 6 เดือนแรกของปี 2550 ในเขตกรุงเทพมหานครและจังหวัดปริมณฑล 5 จังหวัดคือ นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม มีที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนรวม 32,717 หน่วย เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรกที่แล้วซึ่งมีจำนวนรวม 36,458 หน่วย พบว่าลดลงมากถึงประมาณร้อยละ 10 และหากเทียบกับครึ่งปีหลังปี 2549 ซึ่งมีจำนวนรวม 41,658 หน่วย จะพบว่าลดลงมากถึงร้อยละ 21

อย่างไรก็ตาม เมื่อไปดูรายละเอียดข้อมูลในปีก่อนๆ พบว่าตัวเลขที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนในช่วงครึ่งหลังของปีมีแนวโน้มสูงกว่าครึ่งแรกของปีในแต่ละปีอีกทั้งเมื่อแยกดูองค์ประกอบของที่อยู่อาศัย พบว่าตัวเลขห้องชุดคอนโดมิเนียมในครึ่งแรกของปี 2550 เป็นตัวเลขที่ยังไม่สะท้อนความเป็นจริงของใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสูงในช่วง 2 ปีก่อนหน้านั้น ดังนั้นจึงคาดหมายว่าตัวเลขห้องชุดคอนโดมิเนียมน่าจะเพิ่มขึ้นได้อีกมากในช่วงครึ่งปีหลังและจะดันให้ตัวเลขรวมเพิ่มขึ้นได้

สัดส่วนของจำนวนที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมต่อที่อยู่อาศัยทุกประเภท

รวมกันมีประมาณร้อยละ 18 ในรอบครึ่งแรกของปี แต่เมื่อย้อนไปดูตัวเลขปี 2549 พบว่ามีจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนปีที่แล้วทั้งปี 16,966 หน่วย

ตัวเลขห้องชุดคอนโดมิเนียมในครึ่งแรกของปีนี้ นับว่ายังไม่สะท้อนความเป็นจริง เพราะเมื่อกลับไปสำรวจข้อมูลการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทอาคารสูงในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2547 พบว่ามีพื้นที่รวม 5.53 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2546 ที่มีเพียง 2.30 ล้านตารางเมตร มากกว่าสองเท่าตัว และในปี 2548 ยังสูงต่อเนื่องอีก 5.13 ล้านตารางเมตร พอมาถึงปี 2549 ล่าสุดตัวเลขพุ่งทะยานขึ้นไปถึง 9.64 ล้านตารางเมตร ดังนั้นแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมจึงค่อนข้างเติบโตชัดเจน และคาดว่าในครึ่งหลังของปี 2550 และต่อเนื่องไปในปี 2551 และ 2552 จะมีจำนวนและสัดส่วนของที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นอีกมาก



ทั้งนี้ในระหว่างปี 2545-2547 ที่อยู่อาศัยประเภทห้องชุดคอนโดมิเนียมเพียงประมาณร้อยละ 12-14 ของที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนทุกประเภทรวมกัน แต่ในปี 2548 สัดส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 15 และเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 22 ในปี 2549 ตามลำดับ

วิถีการใช้ชีวิตของคนเมืองที่เปลี่ยนไปด้วยความสะดวกสบายของระบบขนส่งมวลชน (โดยเฉพาะอย่างยิ่งตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า) ที่ดีขึ้น เทียบกับความยากลำบากและค่าใช้จ่ายในการเดินทางจากที่อยู่อาศัยแนวราบนอกเขตเส้นทางขนส่งมวลชน จึงทำให้ผู้ประกอบการหันมาให้ความสนใจพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูง อีกทั้งที่อยู่อาศัยแนวสูงส่วนใหญ่ นอกเขตย่านใจกลางเมืองยังเป็นที่อยู่อาศัยในระดับราคาปานกลางถึงต่ำ เหมาะกับผู้เริ่มมีความต้องการที่อยู่อาศัยหลังแรก ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงในระดับหรูราคาแพงยังมีกระจุกตัวอยู่ในย่านใจกลางเมืองและริมแม่น้ำเจ้าพระยา บางช่วง

อย่างไรก็ตาม อาจมีผู้ประกอบการบางส่วนที่เริ่มเข้าไปในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงโดยยังไม่มีความรู้ความชำนาญ แต่เป็นการเข้ามาในลักษณะ Herd Instinct การแห่ทำตามกัน ในลักษณะเช่นนี้อาจเป็นสัญญาณอันตรายเนื่องจากอาจไม่ได้ตั้งอยู่บนรากฐานของการวางแผนการตลาดที่ดีพอ ไม่มีจุดขายเฉพาะ ซึ่งอาจทำให้ตลาดอิมตัวหรือเกินความพอดีในบางพื้นที่ในบางระดับราคา ๕