



**สองโลก  
อสังหาฯ**

สัมมา กิตฺติสฺส

พอ.ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

## ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จ จดทะเบียนใหม่

จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในปี 2552 ในเขตกรุงเทพฯ และ 5 จังหวัดปริมณฑล (นนทบุรี, ปทุมธานี, สมุทรปราการ, สมุทรสาคร และนครปฐม) ทั้งแนวราบ และห้องชุดคอนโดมิเนียม เฉพาะในช่วง 10 เดือนแรกที่มีข้อมูล คาดประมาณรายเขตได้ครบถ้วนแล้วนั้น มีรวมกันทั้งสิ้นประมาณ 72,400 หน่วย เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปี 2551 แยกเป็นห้องชุดคอนโดมิเนียมประมาณ 34,950 หน่วย หรือร้อยละ 48 ของจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน และเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ประมาณ 37,450 หน่วย หรือร้อยละ 52 ของจำนวนหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด คิดเป็นลดลงร้อยละ 13 จากปีก่อน

ในจำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งหมด ประมาณ 37,450 หน่วย แบ่งเป็นบ้านเดี่ยว ประมาณ 25,160 หน่วย หรือร้อยละ 35 ของหน่วยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ทั้งหมด เป็นทาวน์เฮาส์ ประมาณ 8,830 หน่วย หรือร้อยละ 12 เป็นอาคารพาณิชย์ ประมาณ 2,380 หน่วย หรือร้อยละ 3 และเป็นบ้านแฝดประมาณ 1,080 หน่วย หรือร้อยละ 2

10 เขตที่มีที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ อ.เมืองสมุทรปราการ, อ.ลำลูกกา, อ.บางบัวทอง, อ.เมืองนนทบุรี, อ.เมืองปทุมธานี, เขตหนองจอก, เขตสายไหม, เขตบางขุนเทียน, อ.เมืองสมุทรสาคร และเขตคลองสามวา โดยทั้ง 10 เขตดังกล่าว รวมกันมีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยแนวราบสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ คิดเป็นร้อยละ 42 ของทั้งหมด ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

สำหรับ 10 เขตที่มีห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่มากที่สุด คือ อ.เมืองสมุทรปราการ, อ.เมืองนนทบุรี, อ.บางบัวทอง, เขตพระโขนง, เขตห้วยขวาง, เขตจตุจักร, เขตบางกะปิ, อ.เมืองสมุทรสาคร, เขตดินแดง และ อ.บางพลี โดยทั้ง 10 เขตดังกล่าว รวมกันมีจำนวนหน่วยห้องชุดคอนโดมิเนียมสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ คิดเป็นร้อยละ 67 ของทั้งหมด ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ในจำนวนห้องชุดคอนโดมิเนียม ประมาณ 34,950 หน่วยนั้น เป็นบ้านในโครงการเอื้ออาทร ประมาณ 12,650 หน่วย ซึ่งส่วนใหญ่อยู่ในปริมณฑล และสำหรับในกรุงเทพฯ อยู่ในเขตดอนเมือง และเขตหนองแขม

รวมทั้งปี 2552 จึงน่าจะมีหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ประมาณ 84,000 หน่วย ซึ่งจะเป็นจำนวนสูงที่สุดนับตั้งแต่ปี 2541 เป็นต้นมา หรือสูงที่สุดในรอบ 12 ปี อีกทั้งสัดส่วนของคอนโดมิเนียม ก็จะเป็นสูงที่สุดนับแต่มีการจัดเก็บสถิติมา โดยในช่วงระหว่างปี 2538-2539 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปีละเกือบ 180,000 กว่าหน่วย และในปี 2540 ประมาณ 150,000 กว่าหน่วย แต่ทั้ง 3 ปีมีสัดส่วนของคอนโดมิเนียม ประมาณปีละ 1 ใน 3 หรือมีประมาณปีละ 50,000-60,000 หน่วย ซึ่งสูงกว่าความต้องการที่แท้จริงในขณะนั้นมาก

สำหรับจำนวนหน่วยคอนโดมิเนียมในขณะนี้ แม้จะมีอุปสงค์มากตามรสนิยมการอยู่อาศัยที่เปลี่ยนไป แต่บางพื้นที่เริ่มมีสัญญาณว่าเกิดภาวะ Oversupply หรือเป็นฟองสบู่เล็กๆ แต่ยังไม่ถือเป็นฟองสบู่ใหญ่เช่นที่เกิดในต่างประเทศ หรือที่เกิดในประเทศระหว่างปี 2538-2540