

โค้งสุดท้ายตลาดบ้าน



**ส่องโลก
อสังหาฯ**

๑ สัมมา คិតติณ

ในช่วงเดือน มี.ค.ที่ผ่านมา ต่อเนื่องจนถึงสัปดาห์หน้า แม้บรรยากาศทางการเมืองจะมีความคึกกรุ่น จากสถานการณ์การชุมนุม แต่ยังมีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ ที่เริ่มเปิดการขายใหม่มากถึง 8 โครงการ รวมประมาณ 4,700 หน่วย เป็นโครงการที่มีขนาดอาคารสูงเกินกว่า 20 ชั้น ถึง 7 โครงการ นอกจากนี้ ยังมีโครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่อีก 3 โครงการ รวมประมาณ 700 หน่วย แสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่ยังอยู่ในระดับสูง แม้อาจไม่สูงเท่าไตรมาสที่แล้วในช่วงปลายปี

การเปิดโครงการใหม่ดังกล่าว เป็นการ

วันสิ้นสุดมาตรการ คือ วันอาทิตย์ที่ 28 มี.ค.53

จากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ย้อนหลังในปีที่แล้ว ซึ่งเป็นปีที่มีกำหนดหมดอายุมาตรการในเดือน มี.ค.เช่นกัน พบว่าจากจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภท ทั้งใหม่และมือสอง ประมาณ 160,000 หน่วย ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์กันในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในปีที่แล้วทั้งปีนั้น เป็นการโอนในเดือน มี.ค.ประมาณ



วราภรณ์

เปิดโครงการตามแผนงานที่กำหนดไว้เดิมก่อนหน้านี้แล้ว บางโครงการประสบความสำเร็จขายได้ดี ขณะที่บางโครงการขายได้ช้ากว่า เพราะสำหรับการซื้อขายที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในช่วงต้นเดือน มี.ค.นั้น จะเน้นโครงการที่สร้างเสร็จพร้อมขายและพร้อมโอน เพื่อรับประโยชน์จากมาตรการที่กำลังจะหมดลง ทั้งนี้ มีประกาศของกรมที่ดินในสัปดาห์ที่แล้วว่า จะเปิดให้บริการทำธุรกรรมโอนอสังหาริมทรัพย์ ในวันเสาร์-อาทิตย์ ด้วย ไปจนถึง

9,500 หน่วย โอนในเดือน ก.พ.ประมาณ 11,000 หน่วย และโอนในเดือน มี.ค.เดือนเดียวสูงสุดถึงประมาณ 18,000 หน่วย หลังจากนั้น ในเดือน เม.ย.ซึ่งมีเหตุการณ์ไม่สงบ พบว่ายอดการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเหลือเพียงประมาณ 7,800 หน่วยทั้งเดือน ก่อนจะกระเตื้องขึ้นเป็นประมาณ 10,400 หน่วย ในเดือน พ.ค.และเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 16,100 หน่วย ในเดือน มิ.ย.ตามลำดับ

ขณะเดียวกัน ในปี 2551 ซึ่งเป็นปีก่อนหน้า และยังไม่มีการมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ในไตรมาสแรกนั้น มียอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่และมือสอง ในเดือน มี.ค. เพียงประมาณ

8,500 หน่วย เดือน ก.พ.ประมาณ 9,800 หน่วย และเดือน มี.ค.ประมาณ 8,400 หน่วย

ในปีนี้ซึ่งกำหนดสิ้นสุดมาตรการชัดเจนแน่นอนในไตรมาสแรก จึงคาดหมายได้ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์หน่วยที่อยู่อาศัยทุกประเภททั้งใหม่มือสองจำนวนมาก ในเดือน มี.ค.ในระดับใกล้เคียงกับปีที่แล้ว และจะลดปริมาณลงมากในเดือน เม.ย.เช่นเดียวกัน