

## สรุปและวิเคราะห์สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์

วันที่ 16 มกราคม 2555

\*\*\*\*\*

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์เปิดเผยข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯ-ปริมณฑล 5 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร นครปฐม) จนถึงสิ้นเดือนพฤศจิกายน 2554 พบว่าในรอบ 11 เดือนแรก มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประมาณ 134,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 17 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ในเดือนพฤศจิกายน 2554 มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพียง 7,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 7 จากเดือนตุลาคม 2554 (ซึ่งลดลงมากแล้วจากเดือนกันยายน) และลดลงร้อยละ 48 จากเดือนเดียวกันของปีก่อน

จากปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย จำนวน 134,200 หน่วยนี้ แยกประเภทเป็นห้องชุดมากที่สุด จำนวน 54,100 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 40) ทาวน์เฮ้าส์จำนวน 41,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 31) บ้านเดี่ยวจำนวน 23,900 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 18) อาคารพาณิชย์จำนวน 10,800 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 8) และบ้านแฝดจำนวน 3,700 หน่วย (สัดส่วนร้อยละ 3)

มูลค่าการโอนที่อยู่อาศัยทั้งสิ้น 279,600 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 20 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน แยกประเภทเป็นอาคารชุดมากที่สุด มูลค่า 101,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 36) บ้านเดี่ยวมูลค่า 86,700 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 31) ทาวน์เฮ้าส์มูลค่า 57,700 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 21) อาคารพาณิชย์มูลค่า 25,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 9) และบ้านแฝดมูลค่า 8,400 ล้านบาท (สัดส่วนร้อยละ 3)

เมื่อพิจารณาช่วงเวลาที่เกิดเหตุการณ์อุทกภัยขึ้น (เดือนตุลาคม-พฤศจิกายน) พบว่าสถิติการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยลดลงมาก จากประมาณ 16,000 หน่วยในเดือนกันยายน เหลือเพียง 7,700 หน่วยในเดือนตุลาคม และ 7,300 หน่วยในเดือนพฤศจิกายน แสดงให้เห็นถึงผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยต่อภาคที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะในเขตจังหวัดนนทบุรี และปทุมธานี ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์ลดลงมากที่สุด และยอดลดลงส่วนมากมาจากที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

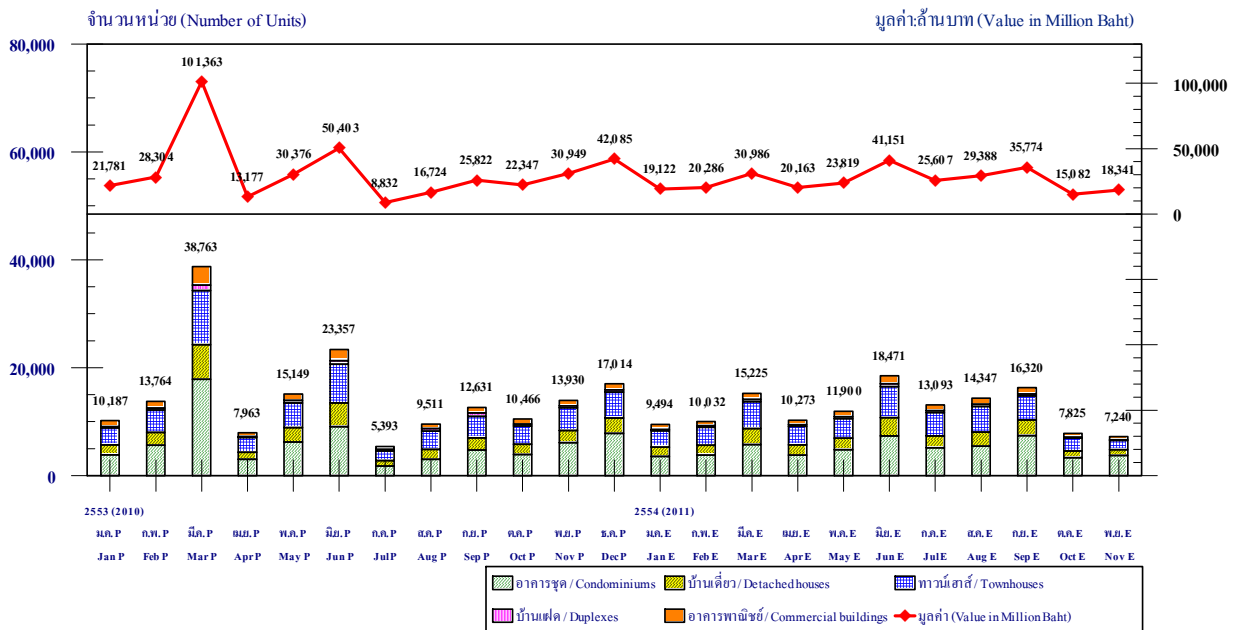
การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด มีมากที่สุดใน กรุงเทพฯ 42,200 หน่วย ลดลงร้อยละ 19 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน นนทบุรี 7,400 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน และปทุมธานี 1,300 หน่วย ลดลงร้อยละ 5 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

พื้นที่เฉลี่ยต่อหน่วยของห้องชุดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในเขตกรุงเทพฯ เท่ากับ 42 ตารางเมตร และ  
ปริมณฑล เท่ากับ 37 ตารางเมตร

ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ประมาณการจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งที่อยู่อาศัย  
สร้างขายใหม่และที่อยู่อาศัยมือสอง ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล สำหรับปี 2554 ทั้งปีว่าจะอยู่ที่ประมาณ  
140,000 หน่วย ลดลงจากปี 2553 ที่มีจำนวนประมาณ 178,000 หน่วย

พื้นที่ที่มีจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมใหม่มากที่สุด 3 ไตรมาสแรกของ  
ปีนี้ ได้แก่ เขตบางซื่อ เขตบางกะปิ เขตพระโขนง เขตบางพลัด และอำเภอเมืองนนทบุรี ส่วนพื้นที่ที่มี  
จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมมือสองมากที่สุด ได้แก่ เขตบางกะปิ เขตพระ  
โขนง เขตบางซื่อ อำเภอบางใหญ่ นนทบุรี และอำเภอเมืองนนทบุรี ตามลำดับ

การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย กทม.-ปริมณฑล แสดงจำนวนหน่วยและมูลค่า แยกประเภท รายเดือน  
Transferred properties, Shown in units and value - Bangkok and Vicinities, By Month



หมายเหตุ: P หมายถึงข้อมูลเบื้องต้น โดยยังขาดข้อมูลจากสำนักงานที่ดินบางแห่ง  
E หมายถึงประมาณการ โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์  
ที่มา: กรมที่ดิน  
รวบรวมและประมวลผลโดย: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

Remark: P means preliminary, short of data from some land offices  
E means estimated by Real Estate Information Center  
Source: Department of Lands  
Compiled By: Real Estate Information Center

สัดส่วนหน่วยที่อยู่อาศัยใหม่และมือสองที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ ปี 2551 – 11 เดือนแรก ปี 2554

ประเภทที่อยู่อาศัย	ปี 2551		ปี 2552		ปี 2553		11 เดือนแรก ปี 2554	
	หน่วยขายใหม่	หน่วยขายมือสอง	หน่วยขายใหม่	หน่วยขายมือสอง	หน่วยขายใหม่	หน่วยขายมือสอง	หน่วยขายใหม่	หน่วยขายมือสอง
ที่อยู่อาศัยทุกประเภท	48%	52%	51%	49%	53%	47%	56%	44%
ห้องชุด	57%	43%	64%	36%	68%	32%	70%	30%
บ้านเดี่ยว	49%	51%	46%	54%	42%	58%	48%	52%
ทาวน์เฮาส์	45%	55%	45%	55%	47%	53%	49%	51%
บ้านแฝด	70%	30%	68%	32%	70%	30%	68%	32%
อาคารพาณิชย์	24%	76%	27%	73%	24%	76%	22%	78%